

**PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC PER UN MUNICIPI TURÍSTIC DE LA COSTA BRAVA**  
PLÀ PARCIAL EVOLUTIU I D'ÚS MIXT AL MUNICIPI DE CALONGE



**Projecte Fi de Carrera Arquitectura**

Albert Jané Planelles  
abril 2012



**EPS**

Escola Politècnica  
Superior





PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC PER UN MUNICIPI TURÍSTIC DE LA COSTA BRAVA.  
PLÀ PARCIAL EVOLUTIU I D'ÚS MIXT AL MUNICIPI DE CALONGE

<b>1.</b>	<b>DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE</b>	<b>p03</b>
<b>2.</b>	<b>IDENTIFICACIÓ DE LA PROBLEMÀTICA</b>	<b>p05</b>
<b>2.1</b>	<b>LA COSTA BRAVA</b>	<b>p06</b>
2.1.1	EL TURISME DE MASES	
2.1.2	TENDENCIES DEL SÒL 1957-1993	
2.1.3	POBLACIÓ I HABITATGES	
2.1.4	EXTRACCIÓ D'IDEES DEBAT COSTA BRAVA	
<b>2.2</b>	<b>INTERPRETACIÓ DE LES DADES</b>	<b>p10</b>
<b>3.</b>	<b>ANÀLISI DE LA PROBLEMÀTICA</b>	<b>p11</b>
<b>3.1</b>	<b>METODOLOGIA PER ACOTAR L'ABAST DE L'ANÀLISI</b>	<b>p12</b>
3.1.1	POBLACIÓ PER HABITATGE	
3.1.2	INDICADOR DE MUNICIPI TURÍSTIC EN TERMES DE POBLACIÓ	
3.1.3	INDICADOR DE MUNICIPI TURÍSTIC EN TERMES D'HABITATGE	
3.1.4	CRITERIS PER LA IDENTIFICACIÓ DELS MUNICIPIS POTENCIALMENT TURÍSTICS	
<b>3.2</b>	<b>APLICACIÓ DEL MÈTODE</b>	<b>p14</b>
3.2.1	COLERA	
3.2.2	LLANÇÀ	
3.2.3	EL PORT DE LA SELVA	
3.2.4	CADAQUÉS	
3.2.5	ROSES	
3.2.6	CASETELLÓ D'EMPÚRIES	
3.2.7	L'ESCALA	
3.2.8	TORROELLA DE MONTGRÍ-L'ESTARTIT	
3.2.9	PALS	
3.2.10	BEGUR	
3.2.11	PALAFRUGELL-CALELLA-LLAFRANC	
3.2.12	CALONGE-SANT ANTONI	
3.2.13	CASTELL-PLATJA D'ARO	
3.2.14	SANTA CRISTINA D'ARO	
3.2.15	TOSSA DE MAR	
<b>3.3</b>	<b>RESULTATS DE L'ANÀLISI</b>	<b>p42</b>
3.3.1	INTERPRETACIÓ DELS RESULTATS	
3.3.2	PROPOSTA DE CRITERIS GENERALS BASADA EN EL DESENVOLUPAMENT DE LES QUALIFICACIONS I L'EVOLUCIÓ DE LA EDIFICABILITAT	
<b>4.</b>	<b>CAS D'ANÀLISI</b>	<b>p48</b>
<b>4.1</b>	<b>ÀMBIT ESCOLLIT</b>	<b>p49</b>
4.1.1	SITUACIÓ E1/25.000	
4.1.2	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER II	
4.1.3	PLANEJAMENT MUNICIPAL (POUM aprovació inicial) E1/000	
4.1.4	ANÀLISI SITUACIÓ E1/50.000	
4.1.5	EMPLAÇAMENT E1/10.000	
4.1.6	ANÀLISI EMPLAÇAMENT E1/10.000	
4.1.7	SECCIONS EMPLAÇAMENT E1/2.500	
4.1.8	FOTOGRAFIES	

<b>4.2</b>	<b>ESTRATÈGIA DE L'ACTUACIÓ</b>	<b>p58</b>
4.2.1	CRITERI 1: EL PAISATGE COM A FILTRE	
4.2.2	CRITERI 2: DESENVOLUPAMENT URBÀ PAUTAT D'ACORD AMB L'ESTRUCTURA TERRITORIAL	
4.2.3	CRITERI 3: DESENVOLUPAMENT DEL SÒL EN RELACIÓ AL TEMPS	
4.2.4	CRITERI 4: EVOLUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT EN FUNCIÓ DE LES NECESSITATS	
<b>5.</b>	<b>IMPLANTACIÓ DE LA PROPOSTA</b>	<b>p65</b>
<b>5.1</b>	<b>DESENVOLUPAMENT SUD 3 PORTA DE SANT ANTONI</b>	<b>p66</b>
<b>5.2</b>	<b>SISTEMA URBÀ</b>	<b>p67</b>
5.2.1	PLANTA GENERAL E:1/5.000	
5.2.2	PLANTA SECTOR E:1/2.000	
5.2.3	ETAPES DEL SÒL E:1/5.000	
5.2.4	DADES DE SÒL I SOSTRE E:1/2.000	
5.2.5	ALÇATS I SECCIONS GENERALS E:1/1.000	
5.2.6	SECCIÓ 1 E:1/200	
5.2.7	SECCIÓ 2 E:1/200	
5.2.8	DETALL 1 E:1/200	
5.2.9	DETALL 2 E:1/200	
5.2.10	ETAPES DE LES INSTAL·LACIONS E:1/50	
<b>5.3</b>	<b>EDIFICACIÓ</b>	<b>p79</b>
5.3.1	PLANTA GENERAL 1/500	
5.3.2	PLANTA ESQUEMA PARTS 1/250	
5.3.3	PLANTA BAIXA E:1/250	
5.3.4	PLANTA TIPUS E:1/250	
5.3.5	PLANTA SOTERRANI E:1/250	
5.3.6	IMATGES	
<b>6.</b>	<b>ANNEX FINAL</b>	<b>p88</b>
<b>6.1</b>	<b>CONCLUSIONS</b>	<b>p89</b>
<b>6.2</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>p90</b>



## 1. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

**Antecedents:** Els municipis que es situen a la franja costanera de la Costa Brava han sofert grans canvis amb l'arribada del turisme de masses. Des del punt de vista urbanístic, influenciat per les dinàmiques econòmiques i canvis socials, s'ha exercit una forta pressió en el territori que ha acabat transformant la fesomia i l'esplendor que busquen turistes i visitants.

**Objecte:** Aquest projecte vol analitzar les pautes de creixement que han seguit els municipis turístics de la Costa Brava a fi i efecte de proposat un nou model de desenvolupament per la demanda creixent de sòl i allotjament. Tenint en compte la incertesa del sector turístic, es pretén repensar el model actual de tendència a la especialització en segona residència mitjançant un cas pràctic de planejament urbanístic de caràcter mixt (residencial, comercial i hotelier), transformable, i evolutiu.

**Abast:** El projecte consta de dues parts:

La primera part, introductòria i d'anàlisi, s'estudiaran les dinàmiques "urbanístico-turístiques" de la Costa Brava. S'analitzaran els diferents plans parcials dels municipis turístics per determinar les característiques del model actual i proposar un nou model que el millori.

La segona part, desenvolupament de la proposta i disseny gràfic, es desenvoluparà un plà parcial en el municipi de Calonge, a la zona del SUD Porta de Sant Antoni. S'implantarà la proposta determinada a la primera part i es desenvoluparà la part gràfica per tal de resoldre la interacció entre les parts tècniques i de disseny. Es desenvoluparà l'edifici tipus com a mostra de la viabilitat de la proposta, i es determinarà l'espai urbà per acabar de configurar l'actuació.





Fotos de Xavier Miserachs  
Costa Brava Show, MACBA

## 2. IDENTIFICACIÓ DE LA PROBLEMÀTICA

Els municipis que es situen a la franja costanera de la Costa Brava han sofert grans canvis amb l'arribada del turisme de masses. Des del punt de vista urbanístic, influenciat per les dinàmiques econòmiques i canvis socials, s'ha exercit una forta pressió en el territori que ha acabat transformant la fesomia i l'esplendor que busquen turistes i visitants.

Aquest indret, com altres destinacions turístiques madures, després d'una etapa d'eufòria i creixement desmesurat, s'ha trobat amb un estancament degut a la falta de previsió, i com a resultat, el malbaratament del sòl i les greus transformacions paisatgístiques de la zona han fet perdre gran part dels atractius que motivaven als visitants. Les dinàmiques econòmiques d'aquestes poblacions, basades especialment en la construcció, han acabat consolidant un paisatge d'esgotament i insostenibilitat, que ha acabat repercutint tan a residents com a turistes.

### 2.1 La Costa Brava

Per afrontar l'anàlisi d'aquest projecte urbanístic i acabar plantejant una proposta/exercici aplicable dins l'àmbit turístic de la Costa Brava, es mantindrà un fil conductor urbanístic-turístic. Aquest camí es recolza en la temporalitat del procés turístic, amb inici a mitjans segle XX, seguint el procés fins l'actualitat. L'urbanisme esdevindria doncs, l'eina d'ordenació adoptada pel turisme per dur a terme les seves pretensions de desenvolupament en els municipis de la Costa Brava, donant allotjament a la gran onada de visitants que reben aquests pobles durant els períodes estiuencs.

Va ser el 12 de setembre de 1908 quan Ferran Agulló va publicar a "La Veu de Catalunya" l'article: *Per la Costa Brava*. Agulló hi parlà per primera vegada tot fent referència a les cales i pobles del Mediterrani, des de la desembocadura del riu Tordera fins a la frontera amb França.

Avui en dia, la Costa Brava està configurada pel litoral de les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà i la Selva. El seu territori acull un patrimoni paisatgístic, arquitectònic, històric i cultural que la caracteritzen. Els seus municipis venen marcats per una forta empremta del seu passat mariner, d'una cultura pròpiament mediterrània. Va ser a mitjans del segle XX quan el boom del turisme va transformar tota la costa, i es en ple segle XXI, quan es troben en procés de renovació per preservar el seu passat immediat.

És oportú situar l'àmbit d'actuació i analitzar les tipologies que caracteritzen aquesta zona turística centrant-nos amb els municipis costaners que la configuren: Port Bou, Colera, Llançà, el Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador, Armentera, l'Escala, Torroella de Montgrí-l'Estartit, Pals, Begur, Palafrugell - Callella - Llafranc, Palamós, Calonge - Sant Antoni, Castell - Platja D'Aro, Sant Feliu de Guíxols, Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes.

#### 2.1.1 El Turisme de Masses

L'estructura social/econòmica de la Costa Brava depèn del Turisme de Masses:

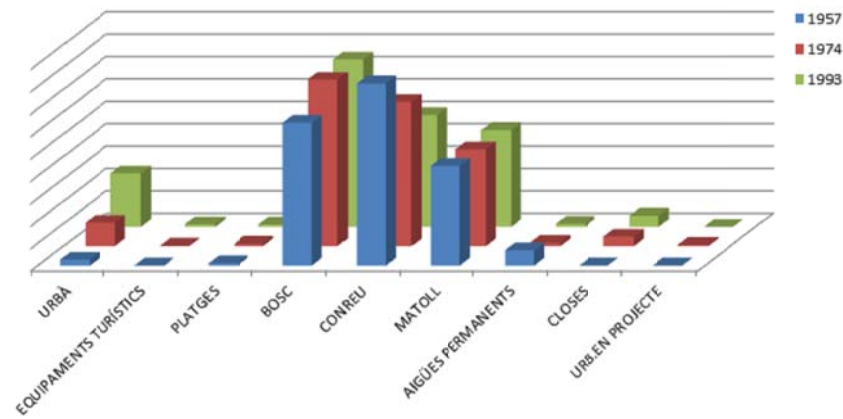
*"Tipus de turisme que mou gran quantitat de persones al mateix temps cap a un lloc concret. Aquest tipus de turisme crea canvis negatius en el medi ambient, canviant bruscament el paisatge natural, convertint-lo en un paisatge urbanitzat. Un tipus de turisme que s'allunya cada vegada més de la realitat natural i paisatgística de la seva zona, transformant l'essència del lloc, canviant les dinàmiques de la població resident".*

En temes urbanístics, la forta expansió de la taca urbana es realitza de manera irracional, sense una previsió de com aquest desenvolupament influirà en la ordenació d'aquestes poblacions. Aquest creixement només es possible amb el consum elevat de recursos naturals i causant problemes irreversibles en el medi.

- la construcció de segones residències
- el consum de territori amb baixes densitats
- la falta d'integració de les noves estructures amb les existents
- urbanitzacions aïllades

La construcció relacionada amb el turisme ha esdevingut un sector molt dinàmic, principalment amb la creació de segones residències i infraestructures turístiques. Ha creat molta riquesa per a promotors i agents immobiliaris i ha generat molts llocs de treball.





[ref.01]

### 2.1.2 Tendències de sòl 1957-1993

En aquest procés d'aproximació cap a la proposta de desenvolupament, es considera oportú analitzar l'evolució dels components que formen el sòl dels municipis de la Costa Brava, la combinació de la qual conforma el paisatge característic d'aquest indret.

S'ha realitzat una gràfica resum [ref.01], resultat de combinar els diferents anàlisis municipals realitzats a la tesi "Evolució dels Usos del Sòl a la Costa Brava" de l'Helga Nuell i Turon. El resultat exemplifica, per la totalitat de la Costa Brava, les tendències que han sofert els diferents components que el conformen.

Pel que fa a l'augment de sòl urbà, s'ha passat del 1% del total del territori en el 1957, al 10% en el 1993. El període de màxim creixement el trobem durant l'època democràtica, fet que indica que els planejaments urbanístics aprovats no van esdevenir instruments de preservació del paisatge, si no més aviat dinamitzadors d'una activitat constructiva.

Per altra banda, l'aparició d'usos destinats a equipament turístic com càmpings, camps de golf i parcs aquàtics té un gran creixement a partir del 1974 quan passa a ocupar 448Ha, superfície que supera la suma dels rius, pantans, aiguamolls i basses. Les platges han disminuït un 2%, degut a la construcció de ports esportius i passeigs arran de mar.

El bosc és l'ús del sòl que més hectàrees ocupa, un 40% del total, sense diferenciar-ne el tipus, ha sofert un creixement quantitatiu, però ha sofert una pèrdua qualitativa del valor ecològic. Nous boscos de pins succeeixen les antigues zones de conreu, substituint els originals boscos d'alzinar litoral o alzina surera, que desaparegueren a causa d'incendis forestals i del procés urbanitzador.

Les terres de Conreu són les que experimenten un descens continu i més gran, s'ha perdut un 30% de la superfície fèrtil dels municipis litorals.

La major pèrdua per a la biodiversitat del territori costaner ha estat l'evolució de les closes i aigües permanents, les quals estan totalment relacionades entre sí.

### 2.1.3 Població i Habitatges

En aquest apartat, en relació al nou volum urbà que ha aparegut a la Costa Brava, des de l'arribada del turisme fins a la situació actual, es pretén analitzar aquest procés i determinar quines han estat les tendències d'aquests municipis per tal de trobar un denominador comú, per tot l'àmbit de la Costa Brava, i que permeti trobar una solució comuna també.

Des del punt de vista urbanístic, tenint en compte que els inicis del fenomen turístic a la costa brava daten de l'època dels cinquanta, podem analitzar el seu any de construcció per exemplificar encara més el volum construït i la directa repercussió en el sistema urbà que significa.

La següent taula [ref.02] el laborada a partir de l'IDESCAT, mostra els habitatges construïts des de l'any 1.900 fins l'any 1.990 (últimes dades penjades a la web).

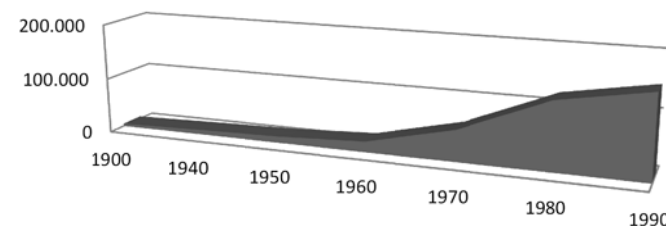
Durant aquest segle, la capacitat residencial d'aquesta part del territori ha sofert un creixement que multiplica per 34,54 el nombre inicial d'habitatges d'aquesta zona.

Amb l'evaricia del diner ràpid i fàcil, les poblacions costaneres han desenvolupat un sistema de creixement característic, comú, per donar cabuda al boom del turisme de masses. Aquest fet el podem remuntar als anys 20, quan ja existien vies rodades que comunicaven la ciutat de Barcelona amb la Costa Brava començant així un increment de l'estiueig, pausat en els seus inicis. Estem parlant doncs d'una època de noves construccions espontànies en llocs sense un planejament que limita aquest creixement, substituint antics habitatges mariners o desenvolupant el poble amb els mateixos criteris històrics, intuïtivament.

L'any 35, la Generalitat de Catalunya va crear el Patronat de la Costa Brava per vetllar per les belleses naturals i arquitectòniques de la Costa, trencant amb el passat espontani i intuïtiu a favor de l'ordenació arquitectònica i urbanística.

Ja cap els 50-60 es referen les visites i un altre cop la planificació del territori després de la post guerra. L'any 1956 fa aparició la primera legislació urbanística a nivell de l'estat espanyol: "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo". Totes les normatives que existien fins llavors no tenien cap mena de capacitat normativa, per tan cap obligació de planificació urbanística rigorosa.

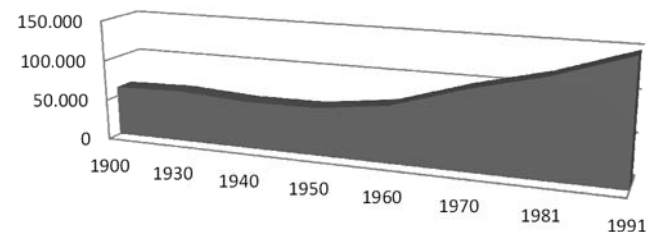
	1.900	1.900-1.940	1.941-1.950	1.951-1.960	1.961-1.970	1.971-1.980	1.981-1.990
PORT BOU	20	326	105	111	302	96	113
COLERA	8	5	52	99	189	261	131
LLANÇÀ	105	62	22	79	268	372	294
EL PORT DE LA SELVA	15	134	89	119	577	505	424
CADAQUÈS	11	21	121	367	981	952	410
ROSES	146	293	132	526	2.800	12.066	2.556
CASTELLÓ D'EMPÚRIES	127	146	30	103	1.664	7.922	1.558
SANT PERE PESCADOR	203	65	14	64	240	274	355
L'ARMENTERA	117	37	40	16	49	146	90
L'ESCALA	108	110	189	530	2.204	4.842	2.821
TORROELLA DE MONTGRÍ - L'ESTARTIT	70	148	269	313	1.214	2.985	658
PALS	80	107	41	30	368	886	1.297
BEGUR	65	50	61	193	577	2.116	727
PALAFRUGELL- CALELLA - LLAFRANC	494	203	252	1.144	3.246	4.764	1.242
MONT-RAS	34	52	13	15	67	97	193
PALAMÓS	309	679	397	627	1.959	2.998	1.907
CALONGE - SANT ANTONI	323	128	103	173	2.456	3.509	2.033
CASTELL - PLATJA D'ARO - S'AGARÓ	63	147	72	287	5.274	4.925	1.082
SANT FELIU DE GUIXOLS	1.533	296	356	825	3.112	2.946	1.552
SANTA CRISTINA D'ARO	54	33	29	60	253	914	308
TOSSA DE MAR	107	158	171	375	2.785	631	1.038
LLORET DE MAR	140	289	308	766	2.597	6.227	2.996
BLANES	213	447	583	879	3.854	5.532	3.841
<b>COSTA BRAVA</b>	<b>4.345</b>	<b>3.936</b>	<b>3.449</b>	<b>7.701</b>	<b>37.036</b>	<b>65.966</b>	<b>27.626</b>



index creixement habitatges: 34,54

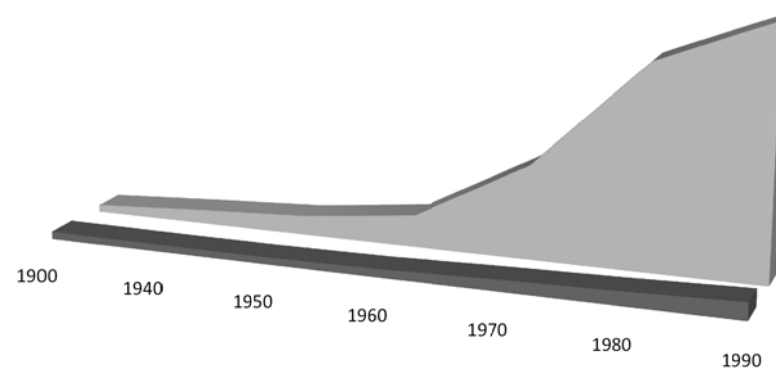
[ref.02]

	1.900	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.981	1.991	2.001 (aprox)	2.009	2.011
PORT BOU	2.581	3.976	2.028	2.033	2.236	2.360	2.285	1.908	1.617	1.325	1.302
COLERA	-	-	437	378	391	506	490	450	512	573	576
LLANÇÀ	1.829	2.021	1.832	1.713	1.859	2.682	3.001	3.500	4.355	5.209	5.214
EL PORT DE LA SELVA	1.441	1.050	905	901	709	958	725	760	888	1.015	993
CADAQUÈS	1.557	1.223	1.129	989	1.048	1.272	1.547	1.814	2.337	2.860	2.892
ROSES	2.690	2.559	2.764	2.720	3.575	6.186	8.131	10.303	15.250	20.197	20.418
CASTELLÓ D'EMPÚRIES	2.591	2.432	2.119	2.056	2.009	2.110	2.653	3.645	7.878	12.111	12.220
SANT PERE PESCADOR	1.058	1.058	1.029	1.073	963	987	1.045	1.268	1.649	2.029	2.033
L'ARMENTERA	541	982	956	1.005	1.003	834	756	737	796	855	865
L'ESCALA	2.515	2.462	2.504	2.475	2.451	3.117	4.048	5.142	7.641	10.140	10.387
TORROELLA DE MONTGRÍ - L'ESTARTIT	3.543	4.264	4.059	4.400	4.331	5.175	5.599	6.723	9.161	11.598	11.522
PALS	1.286	1.406	1.457	1.534	1.666	1.728	1.722	1.675	2.237	2.799	2.745
BEGUR	1.908	1.372	1.147	1.005	1.505	2.234	2.277	1.986	3.122	4.258	4.209
PALAFRUGELL- CALELLA - LLAFRANC	7.087	8.682	7.905	7.698	9.123	12.256	15.030	17.343	19.854	22.365	22.622
MONT-RAS	618	626	579	634	858	1.040	898	1.372	1.597	1.821	1.821
PALAMÓS	5.137	7.085	6.466	5.836	7.639	10.088	12.178	13.258	15.710	18.161	18.057
CALONGE - SANT ANTONI	3.393	2.795	2.355	2.416	3.043	3.941	4.362	5.256	7.947	10.637	10.789
CASTELL - PLATJA D'ARO - S'AGARÓ	1.185	1.128	1.088	1.125	1.358	2.473	3.774	4.785	7.581	10.376	10.445
SANT FELIU DE GUIXOLS	11.333	9.082	7.583	8.306	10.307	12.508	15.485	16.088	19.033	21.977	21.975
SANTA CRISTINA D'ARO	1.069	1.034	977	985	927	980	1.269	1.859	3.904	5.948	5.067
TOSSA DE MAR	1.716	1.442	1.410	1.339	1.778	2.515	2.969	3.406	4.677	5.948	5.976
LLORET DE MAR	3.242	3.003	3.083	3.159	3.627	7.064	10.480	22.504	30.934	39.363	39.794
BLANES	4.969	5.912	6.361	7.039	9.492	16.020	20.178	25.408	32.728	40.047	40.010
<b>COSTA BRAVA</b>	<b>63.289</b>	<b>65.594</b>	<b>60.173</b>	<b>60.819</b>	<b>71.898</b>	<b>99.034</b>	<b>120.902</b>	<b>151.190</b>	<b>201.561</b>	<b>251.612</b>	<b>251.932</b>



index creixement població: 2,39

[ref.03]



■ POBLACIÓ/ANY  
■ HABITATGES/ANY

[ref.04]

La llei del 12 de Mayo es basava en realitats urbanístiques generals de les grans ciutats espanyoles, per tant no es basava en casos concrets, i les figures dels Plans espacials restaven en situació d'ambigüitat normativa. Tant sols la figura del Pla General d'Ordenació Municipal tingué aplicacions concretes, però sense tindre una coordinació territorial.

Dos dels errors més comuns, comentats per Benet Cervera i Flotats en l'article de Planificació Urbanística a la Costa Brava i la seva repercussió Arquitectònica.

El primer tracta de l'extensió en taca d'oli del sòl a urbanitzar sense diferenciar qualitats o aptituds del territori per ser edificat o preservat, fent mal bé paisatges i zones d'interès ecològic, convertint en especulatiu i urbanitzable tot el sòl proper als nuclis de població amb accés rodat.

El següent, la falta de planificació dels nuclis històrics, trencant la formalitat d'aquestes poblacions, sense conservar les constants arquitectòniques tradicionals amb noves edificacions alienes a la realitat físic-històrica dels municipis de la Costa.

A continuació, s'analitzarà el creixement poblacional [ref.03], que es relacionarà amb el creixement d'habitats. Ambdós períodes s'han fet coincidir fins l'any 1991, últim any del que consten dades d'habitats construïts de la font d'informació (IDESCAT) [ref.04].

A primer cop d'ull, podem apreciar una situació més o menys sostinguda d'ambdós creixements i que realitzen un canvi sobtat entre els '50 i '60, quan el turisme entrà amb força, i la febre de la construcció, deixant de banda causes socials, començà la seva carrera ascendent desvinculant-se de la població resident. La població de l'any 1.990, representa 2,39 vegades la població de l'any 1.900, i la proporció pel que fa a construcció l'any 1.990 respecte el 1.900 és de 34,54.

Recopilant, la construcció ha crescut 15 vegades per sobre el seu procés "natural" per tal d'acollir a la població estacional. També s'ha de tindre en compte que aquestes dades són les representatives de l'any 1.990, per tant, hem de comptar que falten per analitzar un parell més de dècades que de ven segur faran incrementar aquest creixement.

#### 2.1.4 Extracció d'idees Debat Costa Brava. Congrès: Un Futur Sostenible

A partir de la lectura del Debat Costa Brava, Congrès: Un Futur Sostenible, s'han extret aquelles idees i propostes que, en relació amb la part pràctica d'aquest projecte, esdevenen les condicions que ajudaran a determinar el model de desenvolupament d'un municipi turístic de la Costa Brava.

Les intervencions escollides aporten reflexions de tipus arquitectònica, urbanística, territorial, paisatgística i social, sense obviar aquelles d'àmbit més llunyà en quan a temàtica, que serviran per acabar de determinar la proposta, totes aquelles del tipus turístic, mediambiental i econòmic. Les jornades tractades són les de: "Territori escàs o paisatge fràgil" i "Model turístic. Final d'etapa?".

Les diferents intervencions tenen com a rerefons el canvi de model en benefici del territori i la societat. Pensa la Costa Brava de manera global, per tal de lligar i conservar els diferents sistemes que la configuren, mantinguent el paisatge, l'escència i la cultura del lloc.

"...ni el territori, ni el paisatge ni la societat de la Costa Brava no podrien suportar 25 anys més amb un model de creixement socioeconòmic i d'ocupació del territori igual al que s'ha aplicat fins ara."

"...no el podem entendre (el territori) si no tenim present l'aspecte de la cohesió social, de la sostenibilitat social: no hi ha territori sense paisatge, no hi ha territori sense persones i, en un territori tan habitat, tan ocupat i amb una riquesa cultural i econòmica tan extraordinària com aquest no hi ha política ambiental que pugui reeixir sense tenir en compte també la integració del concepte de cohesió social."

Salvador Milà, Conseller de Medi Ambient i Habitatge

"...En el litoral queden pocs indrets que conservin els valors ambientals i paisatgístics que el turisme valora d'aquests espais. Aquesta saturació força la necessitat de preservació del buit per no perdre el referent històric i cultural del territori,..."

Anna Barceló, arquitecta

"...la comarca té dues dinàmiques absolutament diferents: la que vivim davant el turisme massiu a l'estiu i el dia a dia la resta de l'any."

"...els grans problemes de trànsit que es viuen a les carreteres i principalment dins les poblacions. És evident que no hi ha espai per a tants cotxes i mentre se segueixi urbanitzant el problema s'incrementarà."



"És evident que aquests pobles han de créixer, però no pensant en centenars de cases per a segona residència: cal que es planifiqui i es desenvolupin en funció de les necessitats de la gent del territori."

*Marta Ball-llesera i Anna Albó, ambientòloga i arquitecta*

"...que el paisatge és un element clau per a qualsevol territori i per a la qualitat de vida de tots i, a més, que la manera de fer possible un turisme sostenible és que els ciutadans que vivim en aquests indrets ens hi sentim bé i tinguem la convicció que la seva preservació redunda en benefici nostre."

*Joana Barceló, presidenta del Consell Insular de Menorca i consellera de Turisme*

"On és el paisatge? On són les platges solitàries i els paratges idíl·lics? On és el peix ben cuinat i barat? On és el somriú sincer i agrait? On és la Costa Brava?"

Som en una nova realitat que no té res a veure amb la que vam viure anys enrere. Ens podríem qüestionar si la Costa Brava ja no és un paisatge; si la Costa Brava ja no és una manera de ser i de viure; si la Costa Brava és absolutament diferent i, potser també, si la Costa Brava no sap d'on ve i encara menys on va."

*Carles Pàramo, alcalde de Roses*

"El balanç urbanístic d'aquests anys ha estat contradictori, perquè si bé s'han racionalitzat i millorat els processos urbanístics d'aquest espai, també s'ha posat en evidència la magnitud i transcendència de les previsions urbanístiques. És veritat que s'ha evitat caure en l'urbanisme turístic del Llevant valencià; que s'ha normalitzat l'execució del planejament, i s'han millorat els equipaments destinats a la població resident, però també és cert que no s'ha donat una resposta suficient als problemes de l'activitat turística ni s'ha potenciat l'aparició d'activitats econòmiques, ans al contrari. Amb el manteniment d'una oferta massiva d'habitatge unifamiliar s'ha facilitat la transformació de l'economia turística en segona residència i el creixement d'una indústria de la construcció dedicada gairebé exclusivament a la producció immobiliària especulativa."

"La primera sortida persegueix transformar el territori en una màquina per a l'oci massiu, mentre que la segona segueix el camí invers i busca atraure la residència permanent i les activitats de la ciutat com l'única aposta per diversificar-se i construir un artefacte complex, que superi el monocultiu i la temporalitat i fugi de l'artifici en favor de la quotidianitat del resident, a la vegada que aprofita la sensibilitat del turisme per gaudir del paisatge i integrar els serveis lúdics amb el treball permanent."

" Per assolir aquests objectius territorials i urbanístics cal endegar noves polítiques:

... una millora de l'accessibilitat i la mobilitat interna pensant en els turistes però, sobretot, en la possibilitat d'acollir noves activitats i augmentar el nombre de residents.

...endegar una política decidida de captació d'indústria avançada amb actuacions voluntarioses,...en què es comprometin empreses, administracions i universitats; que trenquin la dependència amb el binomi turisme-construcció i permeti diversificar les sortides econòmiques i millorar el turisme propi.

En relació a les activitats complementàries de tipus comercial i de lleure, evitar la seva dispersió en el territori, buscant que s'integrin a la xarxa urbana i es converteixin en motors de la vida econòmica ciutadana.

En relació al model urbanístic, abandonar el model extensiu i de baixa densitat -per depredador i insostenible- i apostar per un model concentrat que ajudi a afer ciutat i permeti desplegar economies d'escala en termes d'equipaments, activitats econòmiques i transport públic,...

En relació a les polítiques urbanístiques, substituir les estratègies de creixement -com l'única manera de modificar i millorar la taca urbana- per polítiques de reforma interior i rehabilitació.

En relació al paisatge i l'espai natural s'ha de protegir-lo, no salament perquè d'ell en depèn la conservació i millora del turisme, sinó perquè únicament és possible fer una ciutat sostenible i de qualitat si el territori es pensa com un tot i el sistema urbà forma part d'una estructura equilibrada de la qual hi participen l'espai lliure i l'espai edificat.

En relació a l'espai públic i al paisatge urbà, s'ha de desenvolupar una política activa de millora i adequació, retirant i restringint el trànsit rodat; posant ordre al mobiliari, retolació i publicitat en els espais públics; incentivant la rehabilitació de façanes, carrers i places; buscant elements, colors i formes que reforcin els valors propis; relacionant el paisatge urbà amb el paisatge del lloc, i articulant el sistema d'espais lliures de fora a dins i viceversa."

*Ricard Pié, doctor arquitecte*

"És a dir, el paisatge és, alhora, una realitat física i la representació que culturalment en fem; la fesomia externa i visible d'una determinada porció de la superfície terrestre i la percepció individual i social que genera; un tangible geogràfic i la seva interpretació intangible. És, alhora, el significat i el significat, el continent i el contingut, la realitat i la ficció."

"El paisatge és el resultat d'una transformació col·lectiva de la natura o, dit d'una altra manera, la projecció cultural d'una societat en un espai determinat. I no només en allò referent a la seva dimensió material, sinó també a la seva dimensió espiritual i simbòlica."

*Joan Nogué, catedràtic de geografia humana de la UdG*

"...com es configura l'espai turístic i quines són les dinàmiques territorials que porta implícites, que el diferenciïn dels altres espais, diguem-ne productius?"

...l'espai turístic de la Costa Brava es caracteritza per cinc factors que es complementen entre si:

#### **1. El Canvi de model.**

...la Costa Brava ha perdut la seva condició d'espai turístic i ha esdevingut, en essència, un espai residencial immobiliari. ...

#### **2. La crisi de l'estandardització.**

...els canvis del model turístic des dels 80 ha creat una major demanda de productes vinculats amb la natura, els espais protegits, l'ecoturisme o el turisme rural. ...

#### **3. Les pautes del model espacial.**

Els espais turístics estan basats en la superposició, la simultaneïtat de diverses lògiques espacials en un mateix escenari (és, en aquest sentit, una heterotopia). L'origen d'aquesta superposició és la dualitat amfitrió-hoste, és a dir, l'espai dels turistes l'espai dels residents, que genera la convivència de dues interpretacions diferents de l'espai (l'espai ordinari versus l'espai extra-ordinari, l'espai productiu versus l'espai recreatiu). ...

#### **4. La creació de sistemes de relació espacials.**

Si canviem l'escala d'anàlisi, els espais turístics es presenten com a sistemes complexos d'elements espacials relacionats entre si. A grans trets, la Costa Brava (com la majoria dels espais litorals de la Mediterrània) és un sistema territorial integrat per les següents peces: les ciutats - centralitzat, les ociurbs, els espais recreatius de suport, les ciutats - identitat i els paisatges perfil. ...

#### **5. El canvi d'escala i la formació de la regió turística.**

...la regió turística de la Costa Brava, és un espai extens, amb un nivell de relacions molt dens. En els darrers anys s'ha accentuat el dibuix d'una nova cartografia que s'explica pels canvis en el comportament de la demanda i també per la reducció de l'activitat de banys del sol. ...

#### **Epíleg. Per a una (nova) intervenció en l'espai turístic**

1. La presència de dos espais en un mateix lloc (l'espai dels visitants i l'espai dels residents). ...la intervenció en el territori només serà possible amb la superposició de les dues capes.

2. L'activitat turística genera uns efectes econòmics i territorials que no tenen res a veure amb l'activitat residencial - immobiliària. Per tant, mentre les polítiques d'intervenció en aquestes darreres ha de ser molt restrictiva, el turisme precisa de polítiques actives i d'incentius per a la seva supervivència i, si és possible, un procés de rejoventament.

3. No hi ha una sola Costa Brava, sinó un sistema de relacions. Això obliga a actuar en el territori amb una escala regional, més que no pas una intervenció municipal. Cada peça del sistema precisa de les altres i les dinàmiques d'unes poden tenir efectes severos en la viabilitat del conjunt.

4. Les diferents peces que integren el sistema territorial mereixen un tractament diferenciat. El programa podria ser:

##### **a. Ciutats centralitzat**

i. Reforçar la condició urbana i el paper d'espai central.

ii. Articular els sistemes urbans.

iii. Afavorir la localització de les activitats turístiques.

iv. Permetre un creixement controlat de la superfície per a usos residencials en espais no significatius.

##### **b. Ociurbs**

i. Integrar el turístics en al planificació de l'espai.

ii. Crear centralitats i "cosir el territori".

iii. Fomentar el pas d'espai turístics a espai urbà.

iv. Limitar les formes de creixement i privilegiar l'activitat turística sobre la funció turistico-residencial.

##### **c. Espai recreatiu de suport**

i. Frenar l'expansió en la segona i la tercera corona.

ii. Planificar els equipaments turístics necessaris a escala regional.

iii. Limitar l'addició equipament + requalificació.

##### **d. Ciutats identitat**

i. Preservar els elements de la identitat urbana.

ii. Evitar els processos de pessebrisme.

iii. Limitar els accessos a l'espai urbà.

##### **e. Paisatges perfil**

i. Incrementar la superfície de l'espai protegit.

ii. Implantar una política de plans generals de paisatges actius.

iii. Concebre el turisme com una eina, i no com a problema.

*Josep Antoni Donaire, doctor en geografia i professor de la UdG*

#### **"Qualitat territorial.**

La qualitat del territori no és només un desideratium genèric encomiable, és també capital econòmic. Ho és per al turisme, però també per a l'activitat econòmica en general. (...)

### Un model amb defectes greus.

Excessiva ocupació de sòl. Més enllà de la quantitat i idoneïtat del sòl ocupat, un desenvolupament urbanístic desordenat, impersonal, dens i de poca qualitat arquitectònica. Manca d'atenció als detalls, a l'estètica del paisatge, tant l'urbà com el no urbà; també a la preservació i gestió de recursos. (...)

### L'ocupació del sòl.

No és el turisme en sentit estricte (hotels, apartaments turístics i càmpings) el que ocupa sòl excessivament. La major ocupació prové de la segona residència pura o de la "mixta", la que és més oferta turística (sovint submergida) que pròpiament segona residència. (...)

### Disfuncions i riscos poc menys que evidents.

El quasi monoconreu turístic i residencial és una disfunció que no es pot considerar menor. Comporta fragilitat econòmica per concentració de risc.

Quant a infraestructures, ningú discutirà que en els serveis subministrats en xarxa hi ha mancances que cal corregir per tal de garantir el subministrament i la seva qualitat a la demanda actual. (...)"

*Josep Capellà, tècnic en turisme i desenvolupament local*  
*ArseriGibert, tècnic, director general de defensa de la competència del departament d'economia i finances de la generalitat*

"En síntesi, la dinàmica de la darrera dècada, lluny de corregir les tendències de fons del model turístic de la Costa Brava encetant un procés de millora en la qualitat de l'oferta, una diferenciació clara del producte, emfatitzant els aspectes culturals i paisatgístics, ha continuat aprofundint en els trets definitoris d'un turisme de masses, especialment adreçat al sol i platja, i ampliant les seves fronteres territorials de forma molt marcada vers el rerepaís litoral, que es troba especialment amenaçat de perdre el seu caràcter i, per tant, el capital turístic futur. (...)"

"(...)considerant l'augment del nombre de turistes dels darrers cinc anys (1997-2002), un període en el que s'ha operat una certa contenció, i extrapolant aquest augment del 7,1% anual acumulatiu endavant, les xifres absolutes que emergeixen mostren la impossibilitat de continuar per aquest camí. Així, dels 5,8 milions de turistes estrangers i espanyols a la Costa Brava el 2002 (des dels 4,6 milions de 1997), es passaria als 11,5 milions el 2012 (amb un augment relatiu superior al 199%) i als 22,6 milions d'aquí a vint anys (el 2022). No cal dir que, fins i tot en aquest horitzó no massa dilatat, que la Costa Brava en solitari aplegués tants turistes com tot Catalunya el 2002 no sembla possible! És creïble, i desitjable, pensar que la Costa Brava pugui doblar, altre cop, en els propers deu anys el volum de la seva demanda turística? Quines conseqüències territorials i sobre l'estructura de preus hauria de tenir una continuació del creixement d'aquesta magnitud? Sembla prou evident que, en tot cas, no serien gens positives per al futur a llarg termini de l'activitat turística a l'àrea.

"(...) l'èmfasi s'ha de posar en una correcció de l'actual model, actuant en una doble direcció. En primer lloc, frenant el procés de creixement de la demanda, absolutament insostenible com s'ha indicat abans. En segon terme, reordenant l'oferta vers activitats de més valor afegit. Es tracta, simultàniament, de garantir un creixement ordenat, que permeti la millora del nivell de vida dels residents de la Costa Brava i que, al mateix temps, es pugui projectar vers el futur, en un augment de l'activitat sostenible. Des d'aquest punt de vista els poders públics han d'actuar amb extrema cautela, en especial en el disseny de les diferents xarxes d'infraestructures. Una visió de llarg termini del creixement econòmic de l'àrea probablement no ajudaria a una accessibilitat fàcil. Els costos de congestió formen part d'una política decidida de preservació de l'espai natural.

En definitiva, la reducció del ritme de creixement quantitatiu de la demanda turística i la seva reorientació vers taxes més contingudes, o fins i tot sense creixement, en un procés de substitució de demanda de baix valor afegit per un altre de més elevat, constitueix l'única estratègia de sostenibilitat futura. Solament amb una òptica com aquesta és possible fer compatible la necessària millora en el nivell de vida dels habitants de la Costa Brava amb la preservació del seu patrimoni natural, que constitueix la base sobre la que s'ha de fonamentar el creixement del futur."

*Josep Oliver, catedràtic d'economia aplicada de la UAB*

"Ara només un nou plantejament del finançament dels anomenats municipis turístics els podria fer abandonar aquesta venda continuada del seu patrimoni territorial i paisatgístic, en aquells casos en que no s'ha arribat encara a l'exhauriment d'aquest patrimoni."

"(...)cal observar quins són els aspectes de la demanda que poden, i hauran, de beneficiar la destinació Costa Brava, per tal de poder definir i aplicar el canvi de model.

" **Els nous públics i els seus requeriments.** Cada vegada més hi ha turistes de totes les edats i els turistes joves prenen el lloc als de major edat quan es tracta de parlar dels segments d'edat que més viatgen. Això significa també que aquest client jove acostuma a tenir una formació cultural cada vegada més notable, la qual cosa condiciona els consums i els hàbits. Un turista jove i poliglota té molt menys temor a viatjar per lliure, sense la rigidesa dels programes organitzats, els quals han dominat clarament els fluxos turístics al llarg de les tres darreres dècades del segle passat.

Aquest és un tipus de públic que dóna més valor als continguts patrimonials, culturals i antropològics d'interès manifest, que no acostuma a donar-se en aquelles destinacions fetes del no-res i que s'han sustentat exclusivament del sol i la platja. És ara, doncs, quan Empúries, Besalú, la ciutat de Girona, els aiguamolls de l'Empordà o la cuina de casa nostra adquireixen un interès molt més important que en èpoques precedents."

" **La tipologia de les vacances. Els viatges curts i freqüents.** (...)Potser per això, bona part d'aquests períodes de lleure i fins i tot el cos principal de les vacances tenen tendència a esmicolar-se per tal de donar cabuda a les moltes experiències que els públics actuals desitgen viure. Tot fa pensar, doncs que gran part dels viatges actuals i futurs seran de curta durada a destinacions no massa allunyades (en temps horari) del punt de residència habituals, amb la pretensió de trobar temps i espai per a les aficions personals i la vida familiar."

" **La posició geogràfica estratègica i les infraestructures de comunicació.** La ubicació geogràfica clau en el model anterior seguirà tenint un pes casi decisiu en el futur. Quan alguns manifesten que el turisme de sol i platja s'acaba, surten immediatament veus i dades que acrediten que el sol i la bona climatologia, molt més que la platja, continuen tenint una alta capacitat d'atracció, sobretot en aquells mercats on la climatologia és molt menys benigna i la presència del sol molt més escassa."

" **El valor i el prestigi de les marques.** (...) Cal, doncs, apostar per una marca Costa Brava que sigui sinònim de qualitat i de servei, de lleure i de cultura, de sol, de platja i de gastronomia. Una marca que s'ha d'aixoplugar en una altra encara més perceptible, que ha de ser la marca Catalunya, sinònim també de modernitat, qualitat i servei. I perquè no coincidir en aquest paraigües amb una marca com Barcelona, que avui és la que disposa de major presència en el mercat turístic mundial."

" **El model desitjable.** Davant el pes econòmic, social i cultural que l'activitat turística ha representat i representa per als municipis de la Costa Brava, i per a les comarques gironines en general, cal trobar amb urgència un model que permeti seguir gaudint dels avantatges de ser una destinació turística sense trencar la sostenibilitat d'aquest territori."

### Les propostes d'actuació.

Limitació i ordenació del creixement urbanístic.  
Reequilibrar l'oferta d'allotjament.  
Reconvertir l'ús de les segones residències.  
Millorar l'oferta de serveis complementaris.  
Reorientar les polítiques públiques.  
Fer una aposta decidida per la qualitat.  
Millorar les infraestructures.  
Crear un producte amb identitat.  
Fer bon ús del patrimoni natural.  
Treballar, millorar i innovar."

*Martí Sabrià, geògraf. Expert en turisme i hostaleria*

## 2.2 Interpretació de les dades

Com ja s'intuïa a la introducció d'aquest apartat, les dades analitzades han contrastat aquesta situació d'eufòria i falta de previsió. Des del turisme, l'anàlisi territorial i les dinàmiques constructives centrades en el desenvolupament de segones residències, han apuntat a una clara tendència del col·lapse d'aquest model.

Aquest projecte vol acabar proposant un nou plantejament en el desenvolupament urbanístic dels municipis turístics, centrant l'actuació a la Costa Brava, trobar la manera d'incidir per una millora de les tendències dels actuals planejaments per tal de repercutir el mínim en la bellesa global d'aquest indret.

Per altra banda, també es podria estendre aquesta interpretació de la problemàtica en altres indrets comuns d'arreu del món, amb previsió als problemes característics que arrossega el turisme de masses.

Cal a dir que es proposarà una millora dins l'àmbit estrictament del model de desenvolupament urbanístic, aportar una nova visió per afrontar una situació comú en molts indrets del món, i no tant una proposta de millora de l'estat actual de la zona escollida.

Així, en relació a les conclusions que es poden extreure dels Debats, i en relació a les propostes de canvi de model i l'encaminament de la Costa Brava cap a un "nou" futur, s'enfocaran els següents passos.





### 3. ANÀLISI DE LA PROBLEMÀTICA

#### 3.1 Metodologia per acotar l'abast de l'anàlisi

Per tal d'obtenir una visió més concreta de la configuració turística dels diferents municipis de la Costa Brava, s'han realitzat 2 tipus de taules comparatives.

La primera, anomenada *indicador de municipi en termes de població*, mostra el grau en que aquests municipis són capaços de sobrepassar la seva població resident a causa de la població deguda a segones residències, i la població visitant allotjada en hotels, càmpings i turisme rural. La capacitat total d'allotjament en relació a la població resident.

La segona, anomenada *indicador de municipi en termes d'habitatge*, mostra la relació entre habitatges principals i secundaris, quantes vegades l'habitatge secundari és superior a l'habitatge principal.

##### 3.1.1 Població per habitatge

A partir de la població resident de les comarques que configuren la Costa Brava i els seus habitatges principals, podem determinar el nombre d'habitants per habitatge [ref.05]. Aquesta dada ens servirà per avaluar les estadístiques de població del següent punt.

##### 3.1.2 Indicador de municipi turístic en termes de població

L'indicador de municipi turístic en termes de població, ens diferencia tres nivells de potencialitats degudes a la relació entre població resident i població flotant, i a la vegada, determinar per a quin tipus d'allotjament s'han especialitzat [ref.06].

Un total de 5 municipis: Port Bou, l'Armentera, Mont-Ras, Palamós i Sant Feliu de Guixols, tindrien una població flotant que no sobrepassaria a la població resident, per tant un índex entre 0-1. En aquest sentit podríem parlar de municipis poc especialitzats turísticament pel que fa a termes de població.

A continuació, trobaríem una franja de municipis amb un indicador entre 1 i 4, aquests tenen capacitat per allotjar a la mateixa població que a la resident i arribar-la a multiplicar segons el seu indicador màxim fins a 4. Aquests municipis ja tenen un grau d'especialització més elevat, i tan sols els municipis de Lloret i Blanes els allotgen en equipaments turístics, la resta ho fa en segones residències.

Finalment, ens resten els municipis amb un indicador superior a 5. Colera, El Port de la Selva, Sant Pere Pescador, l'Escala, Pals, Castell-Platja d'Aro-S'Agaró i Tossa de Mar. Tots aquests tornen a allotjar la població flotant en segones residències, tan sols el municipi de Sant Pere Pescador, els allotja en equipaments turístics.

Com a síntesi, l'indicador turístic de població per la Costa Brava té un índex de 2,22, el qual reafirmaria que, en el seu conjunt, la Costa Brava és un receptor potencial de turisme. Pot allotjar a 557.575 turistes, el 70% dels quals, 392.394 turistes, ho fan en segones residències, i el 30% restant, 165.181 turistes, s'allotgen en equipaments turístics.

##### 3.1.3 Indicador de municipi turístic en termes d'habitatge

L'indicador de municipi turístic en termes d'habitatge, ens classifica els municipis en tres nivells segons la relació que hi ha entre les segones residències respecte les primeres [ref.07]. Tots els municipis amb un indicador superior a 1 els podríem dir que es troben en un estat crític, pel que fa a la sostenibilitat del model residencial.

Municipis com Port Bou, Sant Pere Pescador, l'Armentera, Mont-ras, Palamós, Sant Feliu de Guixols, Lloret de Mar i Blanes tindrien un indicador inferior a 1.

En un segon terme tindriem els municipis classificats amb un indicador que oscil·la entre 1 i 3. Són els municipis formats per: Colera, Llançà, Cadaqués, Castelló d'Empúries, Torroella de Montgrí-L'Estartit, Pals, Begur, Palafrugell, Calonge, Santa Cristina d'Aro i Tossa de Mar.

I finalment tindriem els municipis classificats com a molt crítics, amb un indicador superior a 3. Són els municipis de: El Port de la Selva, Roses, l'Escala, Castell-Platja d'Aro-S'Agaró.

	POBLACIÓ EMPADRONADA/RESIDENT 2011	SUPERFÍCIE	DENSITAT DE POBLACIÓ	HABITATGES PRINCIPALS	HABITATGES SECUNDARIS	HABITATGES VACANTS	ALTRES	PLACES HOTELERES	PLACES CÀMPING	PLACES TURISME RURAL
PORT BOU	1.302	9,2	141,52	596	252	44	33	119	0	0
COLERA	576	24,4	23,61	221	442	173	1	81	600	0
LLANÇÀ	5.214	28,0	186,21	1607	4584	214	213	629	348	0
EL PORT DE LA SELVA	993	41,6	23,87	328	1223	7	2	297	1621	0
CADAQUÉS	2.892	26,4	109,55	826	1.722	74	0	1.047	525	0
ROSES	20.418	45,9	444,84	4.831	17.122	707	7	6.767	2.101	0
CASTELLÓ D'EMPÚRIES	12.220	42,3	288,89	2.371	6.028	5.147	45	1.418	8.149	47
SANT PERE PESCADOR	2.033	18,4	110,49	522	364	19	0	134	11.544	50
L'ARMENTERA	865	5,6	154,46	293	148	65	0	0	0	35
L'ESCALA	10.387	16,3	637,24	2.347	9.670	1.027	185	789	5.293	12
TORROELLA DE MONTGRÍ - L'ESTARTIT	11.522	65,9	174,84	2.963	5.530	656	1943	1.713	12.731	11
PALS	2.745	25,8	106,40	821	2.096	152	3	634	6.924	46
BEGUR	4.209	20,7	203,33	1.322	3.142	0	1	860	758	0
PALAFRUGELL- CALELLA - LLAFRANC	22.622	26,9	840,97	6.568	7.628	989	31	1.214	3.961	10
MONT-RAS	1.821	12,3	148,05	520	87	62	0	0	1.246	0
PALAMÓS	18.057	14,0	1.289,79	5.473	2.105	2.998	41	1.033	4.364	0
CALONGE - SANT ANTONI	10.789	33,6	321,10	4.025	6.637	303	18	1.204	7.151	0
CASTELL - PLATJA D'ARO - S'AGARÓ	10.445	21,8	479,13	2.849	9.299	983	1	4.237	9.696	0
SANT FELIU DE GUIXOLS	21.975	16,2	1.356,48	6.609	4.691	1.301	1220	1.722	383	0
SANTA CRISTINA D'ARO	5.067	67,6	74,96	1.894	2.061	149	2	323	3.306	30
TOSSA DE MAR	5.976	38,6	154,82	1.773	4.441	296	24	7.568	6.554	0
LLORET DE MAR	39.794	48,7	817,13	7.428	7.164	2.117	411	29.443	3.421	0
BLANES	40.010	17,7	2.260,45	11.186	9.356	2.335	110	3.714	9.310	8
<b>COSTA BRAVA</b>	<b>251.932</b>	<b>667,9</b>	<b>377,20</b>	<b>67.373</b>	<b>105.792</b>	<b>19.818</b>	<b>4.291</b>	<b>64.946</b>	<b>99.986</b>	<b>249</b>

	1= POBLACIÓ EMPADRONADA/RESIDENT 2011	2= POBLACIÓ RESIDÈNCIA SECUNDÀRIA	3= POBLACIÓ VISITANT (hotels, càmpings i turisme rural)	2+3= POBLACIÓ FLOTANT	(2+3)/1= INDICADOR TURÍSTIC POBLACIÓ
PORT BOU	1.302	935	119	1.054	0,81
COLERA	576	1.639	681	2.320	4,03
LLANÇÀ	5.214	17.003	977	17.980	3,45
EL PORT DE LA SELVA	993	4.536	1.918	6.454	6,50
CADAQUÉS	2.892	6.387	1.572	7.959	2,75
ROSES	20.418	63.507	8.868	72.375	3,54
CASTELLÓ D'EMPÚRIES	12.220	22.359	9.614	31.973	2,62
SANT PERE PESCADOR	2.033	1.350	11.728	13.078	6,43
L'ARMENTERA	865	549	35	584	0,68
L'ESCALA	10.387	35.867	6.094	41.961	4,04
TORROELLA DE MONTGRÍ - L'ESTARTIT	11.522	20.511	14.455	34.966	3,03
PALS	2.745	7.774	7.604	15.378	5,60
BEGUR	4.209	11.654	1.618	13.272	3,15
PALAFRUGELL- CALELLA - LLAFRANC	22.622	28.293	5.185	33.478	1,48
MONT-RAS	1.821	323	1.246	1.569	0,86
PALAMÓS	18.057	7.808	5.397	13.205	0,73
CALONGE - SANT ANTONI	10.789	24.617	8.355	32.972	3,06
CASTELL - PLATJA D'ARO - S'AGARÓ	10.445	34.491	13.933	48.424	4,64
SANT FELIU DE GUIXOLS	21.975	17.399	2.105	19.504	0,89
SANTA CRISTINA D'ARO	5.067	7.644	3.659	11.303	2,23
TOSSA DE MAR	5.976	16.472	14.122	30.594	5,12
LLORET DE MAR	39.794	26.572	32.864	59.436	1,49
BLANES	40.010	34.702	13.032	47.734	1,19
<b>COSTA BRAVA</b>	<b>251.932</b>	<b>392.394</b>	<b>165.181</b>	<b>557.575</b>	<b>2,21</b>

[ref.05]

[ref.06]

En resum, analitzant la Costa Brava en termes generals, obtindriem un indicador d'1,57, el qual ens desvetllaria un estat crític de la sostenibilitat del model residencial. Amb 173.165 habitatges, un 61% representa els habitatges secundaris, 105.792 habitatges, i un 39% els principals, 67.373 habitatges.

### 3.1.4 Criteris per la identificació dels municipis potencialment turístics

A partir dels indicadors de municipi turístic en termes de població i habitatge, s'ha fet una tria d'aquells municipis turístics que han esdevingut més crítics, que anomenarem *municipis potencialment turístics*, la qual cosa significa que tenen una clara aflluència de població flotant, que duplica com a mínim, la població resident, i són exemples d'un model residencial insostenible al sobrepassar els habitatges principals per secundaris, arribant a índexs molt elevats en alguns casos [ref.08].

Aquests municipis potencialment turístics es trobarien en un estat crític del model de creixement adoptat, pel que fa a la sostenibilitat del model territorial, econòmic i social. També repercutiria la temporalitat d'aquesta activitat, la qual només mantindrà ocupades les seves places, tan residencials com hoteleres, durant els mesos de bonança.

### 3.2 Anàlisi urbanístic dels municipis potencialment turístics

Feta la tria, i aproximant-nos al projecte a desenvolupar, es creu oportú realitzar un primer anàlisi dels diferents municipis, a fi de determinar les dinàmiques previstes en els Sòls Urbanitzables Delimitats d'aquells sectors de caràcter Residencial o Ús Mixt, i tot seguit, un anàlisi més profund d'aquells Plans parcials dels municipis turístics, els quals han estat aprovats a partir de la nova llei d'urbanisme en data el 14 de març del 2.002.

La informació ha estat extreta del Mapa Urbanístic de Catalunya, des de la plataforma digital s'ha anat navegant municipi a municipi fent la tria i obtenint la informació de cada planejament.

Pel que fa als Sòls Urbanitzables Delimitats, s'ha elaborat un quadre per cada municipi on s'informa dels sectors qualificats, la seva extensió, i una primera previsió general sobre edificabilitat, densitat i nombre d'habitatges, i la ubicació de cada sector en el seu terme municipal.

Pels Plans Parciais, s'ha elaborat un quadre resum de cada pla, on es resumeixen les diferents parts de cada sector, públic i privat, les cessions amb les zones verdes, vials de circulació, equipaments i protecció i sistemes, i el sòl d'aprofitament privat on s'ha desglossat el sostre de les activitats dins de cada àmbit.

Per acabar s'han obtingut les dades d'edificabilitat, densitat i nombre d'habitatges.

	1- HABITATGES PRINCIPALS	2- HABITATGES SECUNDARIS	2/1= INDICADOR TURÍSTIC HABITATGE
PORT BOU	596	252	0,42
COLERA	221	442	2,00
LLANÇÀ	1607	4584	2,85
EL PORT DE LA SELVA	328	1223	3,73
CADAQUÈS	826	1.722	2,08
ROSES	4.831	17.122	3,54
CASTELLÓ D'EMPÚRIES	2.371	6.028	2,54
SANT PERE PESCADOR	522	364	0,70
L'ARMENTERA	293	148	0,51
L'ESCALA	2.347	9.670	4,12
TORROELLA DE MONTGRÍ - L'ESTARTIT	2.963	5.530	1,87
FALS	821	2.096	2,55
BEGUR	1.322	3.142	2,38
PALAFRUGELL- CALELLA - LLAFRANC	6.568	7.628	1,16
MONT-RAS	520	87	0,17
PALAMÓS	5.473	2.105	0,38
CALONGE - SANT ANTONI	4.025	6.637	1,65
CASTELL - PLATJA D'ARO - S'AGARÓ	2.849	9.299	3,26
SANT FELIU DE GUIXOLS	6.609	4.691	0,71
SANTA CRISTINA D'ARO	1.894	2.061	1,09
TOSSA DE MAR	1.773	4.441	2,50
LLORET DE MAR	7.428	7.164	0,96
BLANES	11.186	9.356	0,84
<b>COSTA BRAVA</b>	<b>67.373</b>	<b>105.792</b>	<b>1,57</b>

[ref.07]

	INDICADOR TURÍSTIC POBLACIÓ	INDICADOR TURÍSTIC HABITATGE
PORT BOU	0,81	0,42
COLERA	4,03	2,00
LLANÇÀ	3,45	2,85
EL PORT DE LA SELVA	6,50	3,73
CADAQUÈS	2,75	2,08
ROSES	3,54	3,54
CASTELLÓ D'EMPÚRIES	2,62	2,54
SANT PERE PESCADOR	0,43	0,70
L'ARMENTERA	0,68	0,51
L'ESCALA	4,04	4,12
TORROELLA DE MONTGRÍ - L'ESTARTIT	3,03	1,87
FALS	5,60	2,55
BEGUR	3,15	2,38
PALAFRUGELL- CALELLA - LLAFRANC	1,48	1,16
MONT-RAS	0,86	0,17
PALAMÓS	0,73	0,38
CALONGE - SANT ANTONI	3,06	1,65
CASTELL - PLATJA D'ARO - S'AGARÓ	4,64	3,26
SANT FELIU DE GUIXOLS	0,89	0,71
SANTA CRISTINA D'ARO	2,23	1,09
TOSSA DE MAR	5,12	2,50
LLORET DE MAR	1,49	0,96
BLANES	1,19	0,84
<b>COSTA BRAVA</b>	<b>2,21</b>	<b>1,57</b>

[ref.08]

	Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)	
<b>Llistat SUDs</b>					
La Rovellada	Residencial	13,14	0,35	17	223
La Jeannetta	Residencial	1,58	0,25	20	32
Marge dreta de la riera Molinàs	Residencial	1,89	0,75	60	113
Murtra	Residencial	2,49	0,70	60	150
		<b>19,10</b>	<b>0,43</b>	<b>27,11</b>	<b>518</b>

[taula tipus SUD]

SA RODA		
superfície total (m²)	12.204,99	(%)
cessions (m²)	5.376,77	44,05
zones verdes (m²)	1.249,95	10,2
vials (m²)	2.993,51	24,5
equipaments (m²)	1.133,31	9,3
protecció sistemes (m²)		0,0
sòl d'aprofitament privat (m²)	6.828,22	55,95
st.residencial (m²st)	5.492,00	80,4
espai lliure en PB (m²)	1.336,22	19,6
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,804
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,45
densitat (htge/ha)		31,95
nombre habitatges		39,00

[taula tipus PP]



**Sòl Urbanitzable Delimitat**

		Sup. Sector (ha)	Edif. Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
La Rovellada	Residencial	13,14	0,35	17	223
La Jeannetta	Residencial	1,58	0,25	20	32
Marge dreta de la riera Molinàs	Residencial	1,89	0,75	60	113
Murtra	Residencial	2,49	0,70	60	150
		<b>19,10</b>	<b>0,43</b>	<b>27,11</b>	<b>518</b>

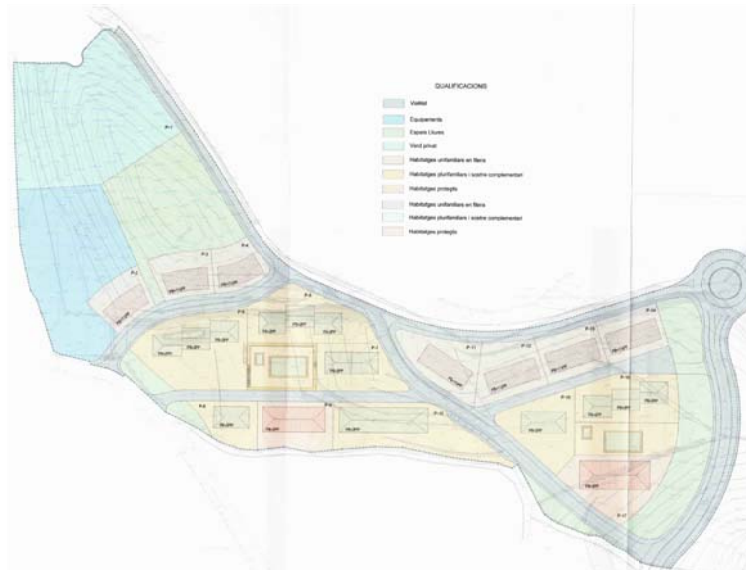


**Sòl Urbanitzable Delimitat**

		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Canyelles	Mixt	5,85	0,35	6	35
Grifeu-Cap Ras	Residencial	5,08	0,20	25	127
Estanys	Residencial	13,87	0,40	35	486
Comte Jofre	Residencial	8,59	0,40	35	300
Les Esplanes	Residencial	11,81	0,41	35	413
Gardissó	Residencial	3,61	0,40	35	126
La Creu	Residencial	2,02	0,60	50	101
La Selva	Residencial	4,87	0,40	35	171
		<b>55,71</b>	<b>0,39</b>	<b>31,59</b>	<b>1.760</b>







LA SELVA  
superfície total (m<sup>2</sup>) 51.395,62 (%)

<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23.246,88</b>	<b>45,23</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	7.447,19	14,5
vials (m <sup>2</sup> )	11.348,77	22,1
equipaments (m <sup>2</sup> )	4.450,92	8,7
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )		0,0

<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>28.148,74</b>	<b>54,77</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	17.076,00	60,7
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	8.972,74	31,9
st.comercial (m <sup>2</sup> st)	2.100,00	7,5
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0

edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	0,681
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	0,37
densitat (htge/ha)	34,83
nombre habitatges	179,00



LES ESPLANES  
superfície total (m<sup>2</sup>) 119.175,40 (%)

<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>71.048,10</b>	<b>59,62</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	28.754,80	24,1
vials (m <sup>2</sup> )	23.338,60	19,6
equipaments (m <sup>2</sup> )	17.678,80	14,8
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	1.275,90	1,1

<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>48.127,30</b>	<b>40,38</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	48.738,70	101,3
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	-2.565,40	-5,3
st.comercial (m <sup>2</sup> st)	1.954,00	4,1
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0

edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	1,053
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	0,43
densitat (htge/ha)	34,82
nombre habitatges	415,00



**EL PORT DE LA SELVA**

		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
<b>Sòl Urbanitzable Delimitat</b>					
Port de la Vall 2	Residencial	6,18	0,20	3	19
Perabeua 2	Residencial	3,62	0,35	9	33
Rec de Canet 2	Residencial	1,99	0,35	9	18
El Serrat	Residencial	1,37	0,35	9	12
Sant Pere 1	Residencial	2,03	0,35	9	18
Sant Pere 2	Residencial	1,62	0,35	9	15
El Forn	Residencial	3,23	0,35	9	29
Euromar	Residencial	1,90	0,35	9	17
El Moli	Residencial	3,23	0,35	9	29
Carretera de Cadaqués 1	Residencial	2,75	0,44	40	110
Carretera de Cadaqués 2	Residencial	1,62	0,50	40	65
La Sorra 1	Residencial	3,07	0,50	40	123
La Sorra 2	Residencial	2,44	0,50	40	98
		<b>35,05</b>	<b>0,36</b>	<b>16,68</b>	<b>585</b>





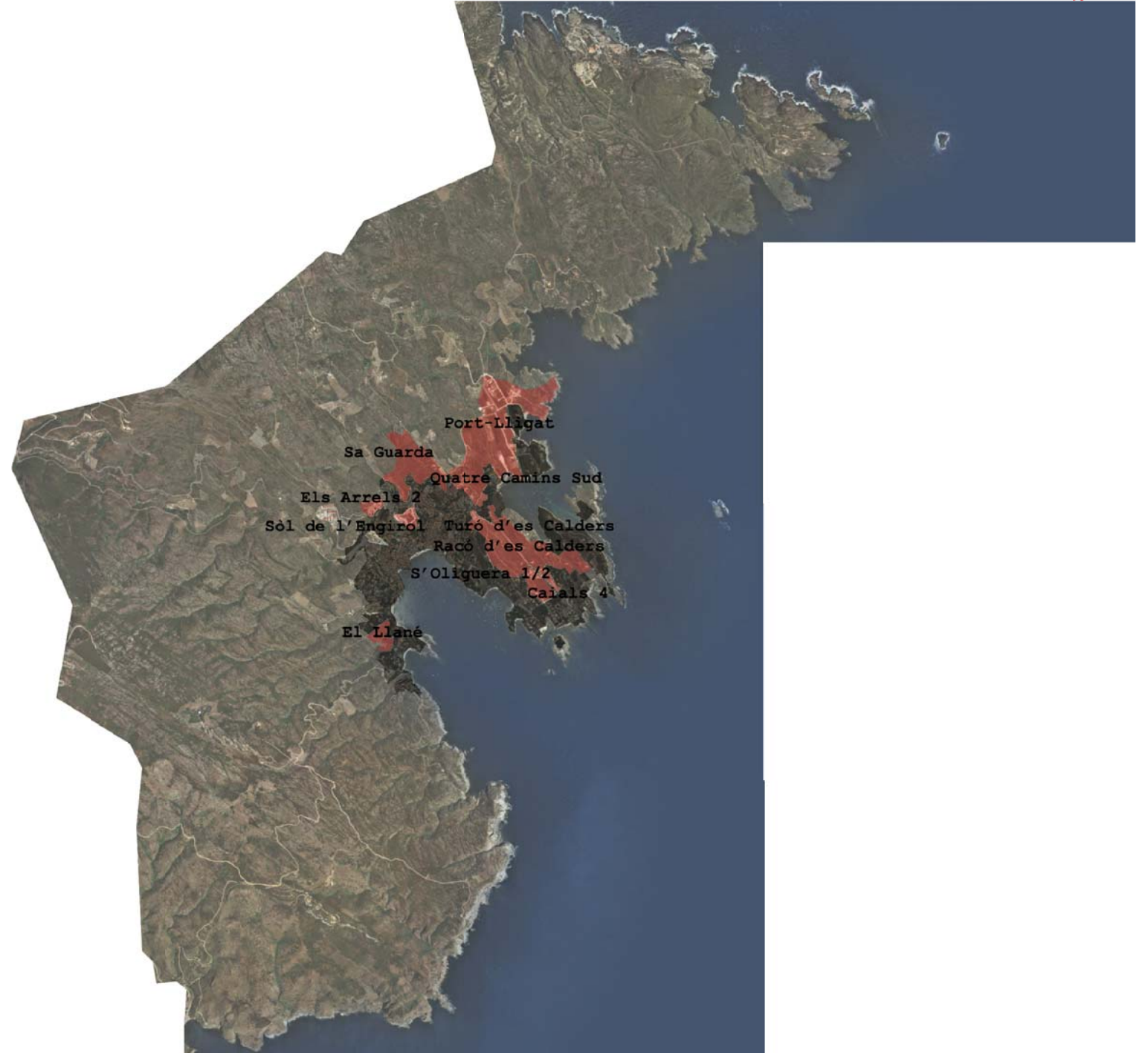
EL SERRAT		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>13.681,46</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>4.738,72</b>	<b>34,64</b>
zones verdes (m²)	1.516,68	11,1
vials (m²)	2.264,54	16,6
equipaments (m²)	957,50	7,0
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>8.942,74</b>	<b>65,36</b>
st.residencial (m²st)	4788,51	53,5
espai lliure en PB (m²)	4.154,23	46,5
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,535
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,35
densitat (htge/ha)		8,77
nombre habitatges		12,00



SANT PERE 2		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>16.227,54</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>5.565,84</b>	<b>34,30</b>
zones verdes (m²)	1.843,33	11,4
vials (m²)	2.584,07	15,9
equipaments (m²)	1.138,44	7,0
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>10.661,70</b>	<b>65,70</b>
st.residencial (m²st)	5679,64	53,3
espai lliure en PB (m²)	4.982,06	46,7
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,533
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,35
densitat (htge/ha)		8,63
nombre habitatges		14,00



Sòl Urbanitzable Delimitat		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Port Lligat	Residencial	23,94	0,08	2	48
Quatre Camins Sud	Residencial	13,00	0,08	2	26
Sa Guarda	Residencial	15,00	0,15	7	105
Sòl de l'Engirol	Residencial	2,56	0,25	15	38
Els Arrels 2	Residencial	2,18	0,15	10	22
Turó d'es Calders	Residencial	10,25	0,13	6	62
S'Oliguera	Residencial	7,92	0,15	7	55
S'Oliguera 2	Residencial	4,44	0,15	7	31
Racó d'es Calders	Residencial	5,12	0,10	5	26
Caials 4	Residencial	5,40	0,10	5	27
El Llané	Residencial	3,48	0,15	7	24
		<b>93,29</b>	<b>0,12</b>	<b>4,97</b>	<b>464</b>







S'OLIGUERA 2		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>12.836,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>4.916,00</b>	<b>38,30</b>
zones verdes (m²)	2.552,00	19,9
vials (m²)	726,00	5,7
equipaments (m²)	1.638,00	12,8
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>7.920,00</b>	<b>61,70</b>
st.residencial (m²st)	1.925,00	24,3
espai lliure en PB (m²)	5.995,00	75,7
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,243
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,15
densitat (htge/ha)		7,01
nombre habitatges		9,00



QUATRE CAMINS SUD		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>132.531,11</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>49.973,11</b>	<b>37,71</b>
zones verdes (m²)	35.980,44	27,1
vials (m²)	7.366,12	5,6
equipaments (m²)	6.626,55	5,0
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>82.558,00</b>	<b>62,29</b>
st.residencial (m²st)	8.142,00	9,9
espai lliure en PB (m²)	74.416,00	90,1
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,099
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,06
densitat (htge/ha)		1,96
nombre habitatges		26,00



TURO DES CALDERS		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>102.771,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>39.610,00</b>	<b>38,54</b>
zones verdes (m²)	17.805,00	17,3
vials (m²)	16.127,00	15,7
equipaments (m²)	5.678,00	5,5
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>63.161,00</b>	<b>61,46</b>
st.residencial (m²st)	11.767,28	18,6
espai lliure en PB (m²)	51.393,72	81,4
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,186
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,11
densitat (htge/ha)		5,16
nombre habitatges		53,00



Sòl Urbanitzable Delimitat					
		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Rec Fondo	Residencial	20,25	0,50	50	1.013
Sector 1	Residencial	19,70	0,39	40	788
Sector 2	Residencial	13,47	0,36	30	404
Sector 2 (bis)	Nixt	5,27	-	-	#####
Sector 5	Residencial	3,87	0,43	45	174
Sector 6	Residencial	3,39	0,48	45	152
Sector 7	Residencial	9,38	0,50	45	422
Sector 8	Residencial	4,57	0,49	45	205
Sector 9	Residencial	11,77	0,43	45	529
Sector 10	Residencial	4,48	0,48	45	202
Sector 14	Residencial	10,04	0,51	-	#####
Sector 15	Residencial	7,26	0,16	10	73
Sector 16	Residencial	5,25	0,17	10	53
		<b>103,38</b>	<b>0,41</b>	<b>38,84</b>	<b>4015</b>



**Sòl Urbanitzable Delimitat**

		Sup. Sector (ha)	Edif. Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Ampuriabrava Pol.2	Residencial	5,51	1,17	17	94
Ampuriabrava Pol.3	Residencial	12,46	0,45	28	349
Ponent	Residencial	2,97	0,39	18	52
Muga	Residencial	4,72	0,42	15	71
		<b>25,56</b>	<b>0,59</b>	<b>22,10</b>	<b>565</b>







SECTOR MESTRAL FASE 2		
superfície total (m <sup>2</sup> )	59.165,00	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>24.798,56</b>	<b>41,91</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	5.916,00	10,0
vials (m <sup>2</sup> )	16.430,56	27,8
equipaments (m <sup>2</sup> )	2.452,00	4,1
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>34.366,44</b>	<b>58,09</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	26.805,00	78,0
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	7.561,44	22,0
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		0,0
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,780
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,45
densitat (htge/ha)		32,45
nombre habitatges		192,00

## L'ESCALA

### Sòl Urbanitzable Delimitat

		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
La Closa d'en Llop	Residencial	10,49	0,41	29	304
Recs-Dunes-Puig	Residencial	13,93	0,25	25	348
Rosa-St.Briu-Termes	Residencial	7,40	0,25	25	185
Còssis-Daró-Termes	Residencial	8,00	0,25	25	200
Puig Sec-Termes	Residencial	7,90	0,25	25	198
		<b>47,72</b>	<b>0,20</b>	<b>25,88</b>	<b>1.235</b>



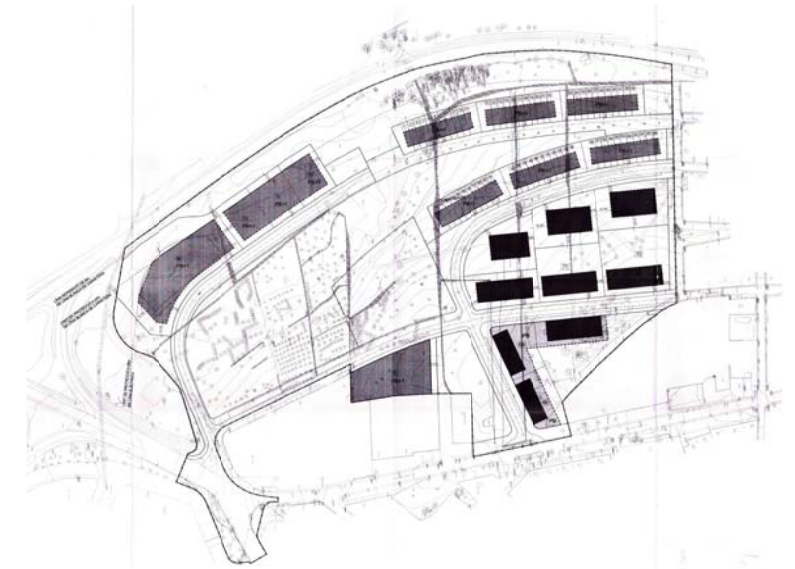




SANT BRIU		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>72.719,15</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>34.570,51</b>	<b>47,54</b>
zones verdes (m²)	14.332,54	19,7
vials (m²)	16.230,05	22,3
equipaments (m²)	4.007,92	5,5
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>38.148,64</b>	<b>52,46</b>
st.residencial (m²st)	18.179,78	47,7
espai lliure en PB (m²)	19.968,86	52,3
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,477
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,25
densitat (htge/ha)		24,89
nombre habitatges		181,00



ELS MASOS		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>146.287,58</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>94.103,31</b>	<b>64,33</b>
zones verdes (m²)	57.749,78	39,5
vials (m²)	26.857,53	18,4
equipaments (m²)	9.496,00	6,5
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>52.184,27</b>	<b>35,67</b>
st.residencial (m²st)	36.566,25	70,1
espai lliure en PB (m²)	15.618,02	29,9
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,701
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,25
densitat (htge/ha)		24,95
nombre habitatges		365,00



LA CLOSA DEL LLOP		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>104.859,94</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>65.126,70</b>	<b>62,11</b>
zones verdes (m²)	33.578,65	32,0
vials (m²)	21.927,68	20,9
equipaments (m²)	9.562,27	9,1
protecció sistemes (m²)	58,10	0,1
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>39.733,24</b>	<b>37,89</b>
st.residencial (m²st)	42.992,50	108,2
espai lliure en PB (m²)	-3.259,26	-8,2
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		1,082
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,41
densitat (htge/ha)		28,42
nombre habitatges		298,00



## TORROELLA DE MONTGRÍ-L'ESTARTIT

Sòl Urbanitzable Delimitat		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Estartit Oest	Residencial	-	-	37	205
Casanova	Residencial	15,57	0,25	25	389
Mas Moreu	Residencial	7,18	0,25	10	72
Mas d'en Busquets	Residencial	9,83	0,25	-	-
Mas Déu	Residencial	13,47	0,25	10	135
Camps de Can Bataller	Residencial	6,47	0,50	40	259
		<b>42,69</b>	<b>0,29</b>	<b>20,02</b>	<b>855</b>



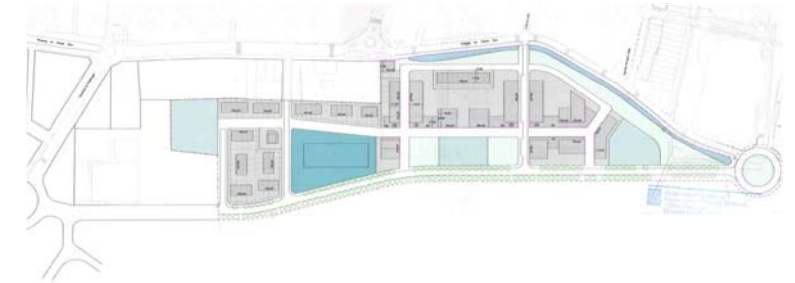




MAS DÉU		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>134.696,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>70.333,00</b>	<b>52,22</b>
zones verdes (m²)	33.828,00	25,1
vials (m²)	18.813,00	14,0
equipaments (m²)	17.692,00	13,1
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>64.363,00</b>	<b>47,78</b>
st.residencial (m²st)	33.674,00	52,3
espai lliure en PB (m²)	30.689,00	47,7
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,523
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,25
densitat (htge/ha)		9,95
nombre habitatges		134,00



MAS MOREU		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>71.804,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>36.609,00</b>	<b>50,98</b>
zones verdes (m²)	17.050,00	23,7
vials (m²)	8.317,00	11,6
equipaments (m²)	5.976,00	8,3
protecció sistemes (m²)	5.266,00	7,3
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>35.195,00</b>	<b>49,02</b>
st.residencial (m²st)	17.951,00	51,0
espai lliure en PB (m²)	17.244,00	49,0
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,510
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,25
densitat (htge/ha)		9,89
nombre habitatges		71,00



CAMPS DE CAN BATALLER		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>64.700,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>32.156,00</b>	<b>49,70</b>
zones verdes (m²)	7.933,00	12,3
vials (m²)	19.149,00	29,6
equipaments (m²)	2.600,00	4,0
protecció sistemes (m²)	2.474,00	3,8
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>32.544,00</b>	<b>50,30</b>
st.residencial (m²st)	32.350,00	45,2
espai lliure en PB (m²)	39.263,00	54,8
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,994
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,50
densitat (htge/ha)		39,88
nombre habitatges		258,00



Sòl Urbanitzable Delimitat		Sup. Sector (ha)	Edif. Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Rodors I	Residencial	15,51	0,22	20	310
Rodors II	Residencial	9,66	0,22	20	193
Rodors III	Residencial	10,74	0,22	20	215
Rodors (III)	Residencial	13,18	0,30	20	264
Rodors V	Residencial	5,87	0,22	20	117
Pals Mar	Residencial	4,67	0,20	15	70
Interpals	Residencial	10,01	0,20	15	150
Ampliació Pineda de Pals	Residencial	3,86	0,20	8	31
Ampliació del Figuerar	Residencial	1,30	0,30	15	19
Camp Falgarona	Residencial	2,15	0,30	15	32
Llevadora-Masos-Molinet	Residencial	5,66	0,23	7	40
Mas d'en Gou	Residencial	2,80	0,40	25	70
Mas Tomasi I	Residencial	3,59	0,15	10	36
Mas Tomasi II	Residencial	2,72	0,10	5	14
Mas Bergés	Residencial	1,93	0,36	30	58
Camp Fontanilles	Residencial	3,66	0,36	30	110
		<b>97,29</b>	<b>0,24</b>	<b>17,77</b>	<b>1.728</b>





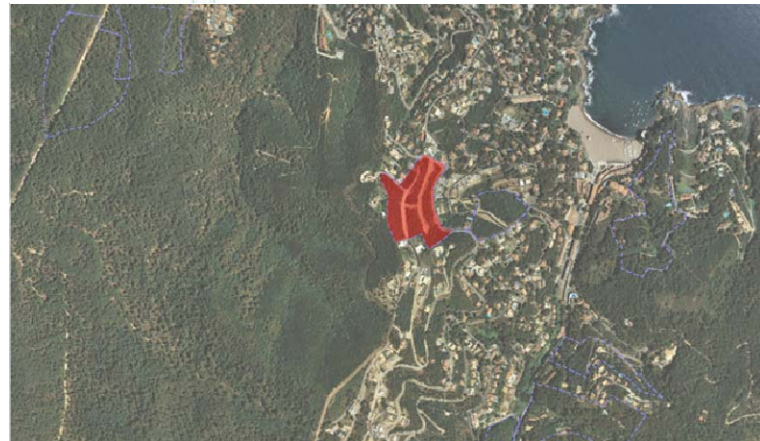
PARATGE RODORS 3		
superfície total (m <sup>2</sup> )	130.874,00	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>59.548,00</b>	<b>45,50</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	23.737,00	18,1
vials (m <sup>2</sup> )	27.951,00	21,4
equipaments (m <sup>2</sup> )	7.860,00	6,0
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>71.326,00</b>	<b>54,50</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	39.262,00	55,0
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	32.064,00	45,0
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		0,0
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,550
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,30
densitat (htge/ha)		20,02
nombre habitatges		262,00



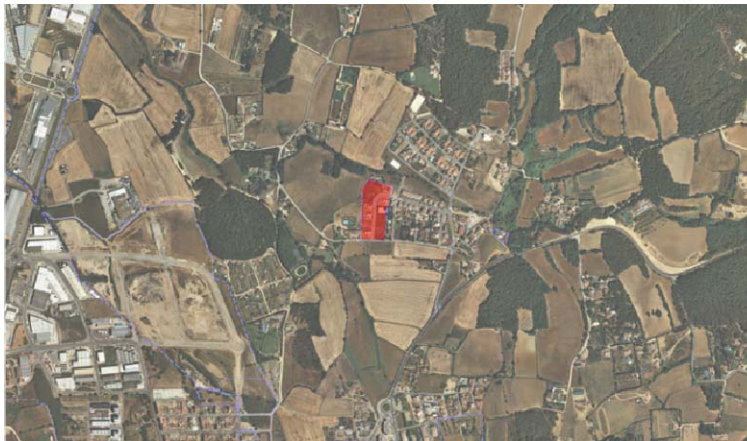
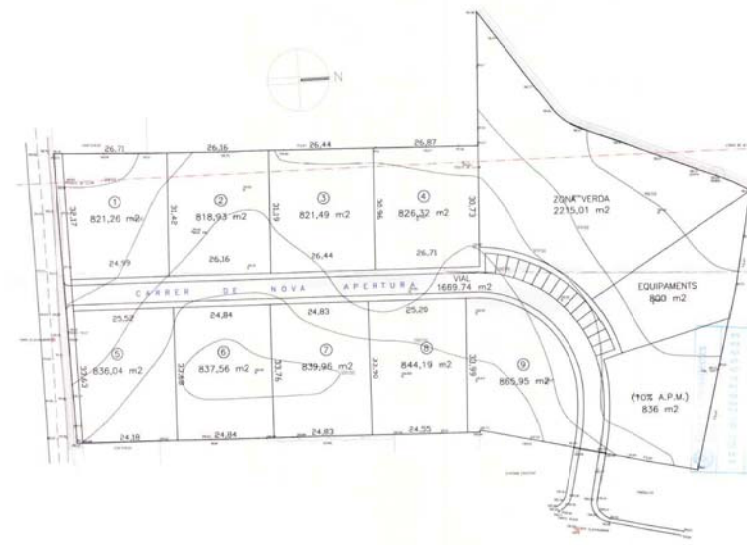
		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
<b>Sòl Urbanitzable Delimitat</b>					
Es Torradors A	Residencial	3,36	0,08	3	10
Es Torradors B	Residencial	1,72	0,08	3	5
Sa Riera	Residencial	4,47	0,08	3	13
Pedrerà de Santiga	Residencial	3,02	0,12	8	24
Marge dret de la Coma	Residencial	5,42	0,08	3	16
Marge esquerra de la Coma	Residencial	2,29	0,08	3	7
Bosc Major/Es Valls	Residencial	6,36	0,15	8	51
L'Arbreda	Residencial	5,35	0,15	8	43
Rec de Sa Tuna	Residencial	4,08	0,08	4	16
Sa Roda	Residencial	1,22	0,45	32	39
Sud de Begur	Residencial	25,98	0,25	8	208
Font de la Salut	Residencial	10,54	0,08	3	32
Vancells 1	Residencial	7,49	0,12	8	60
Vancells 2	Residencial	1,30	0,15	8	10
Begur 4	Residencial	4,81	0,15	8	39
Finca de la Rita	Residencial	3,82	0,08	3	11
Pla dels Bords	Residencial	5,97	0,08	3	18
Montcal 2	Residencial	11,05	0,08	3	33
Les Argiles	Residencial	1,30	0,15	8	10
		<b>109,56</b>	<b>0,14</b>	<b>5,90</b>	<b>646</b>







ES TORRADORS		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>35.284,79</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>20.820,89</b>	<b>59,01</b>
zones verdes (m²)	10.172,55	28,8
vials (m²)	7.807,77	22,1
equipaments (m²)	2.840,57	8,1
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>14.463,90</b>	<b>40,99</b>
st.residencial (m²st)	2.822,80	19,5
espai lliure en PB (m²)	11.641,10	80,5
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,195
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,08
densitat (htge/ha)		2,83
nombre habitatges		10,00



LES ARGILES (ESCLANYÀ)		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>13.001,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>3.250,00</b>	<b>25,00</b>
zones verdes (m²)	1.300,00	10,0
vials (m²)	1.300,00	10,0
equipaments (m²)	650,00	5,0
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>9.751,00</b>	<b>75,00</b>
st.residencial (m²st)	1.950,00	20,0
espai lliure en PB (m²)	7.801,00	80,0
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,200
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,15
densitat (htge/ha)		7,69
nombre habitatges		10,00

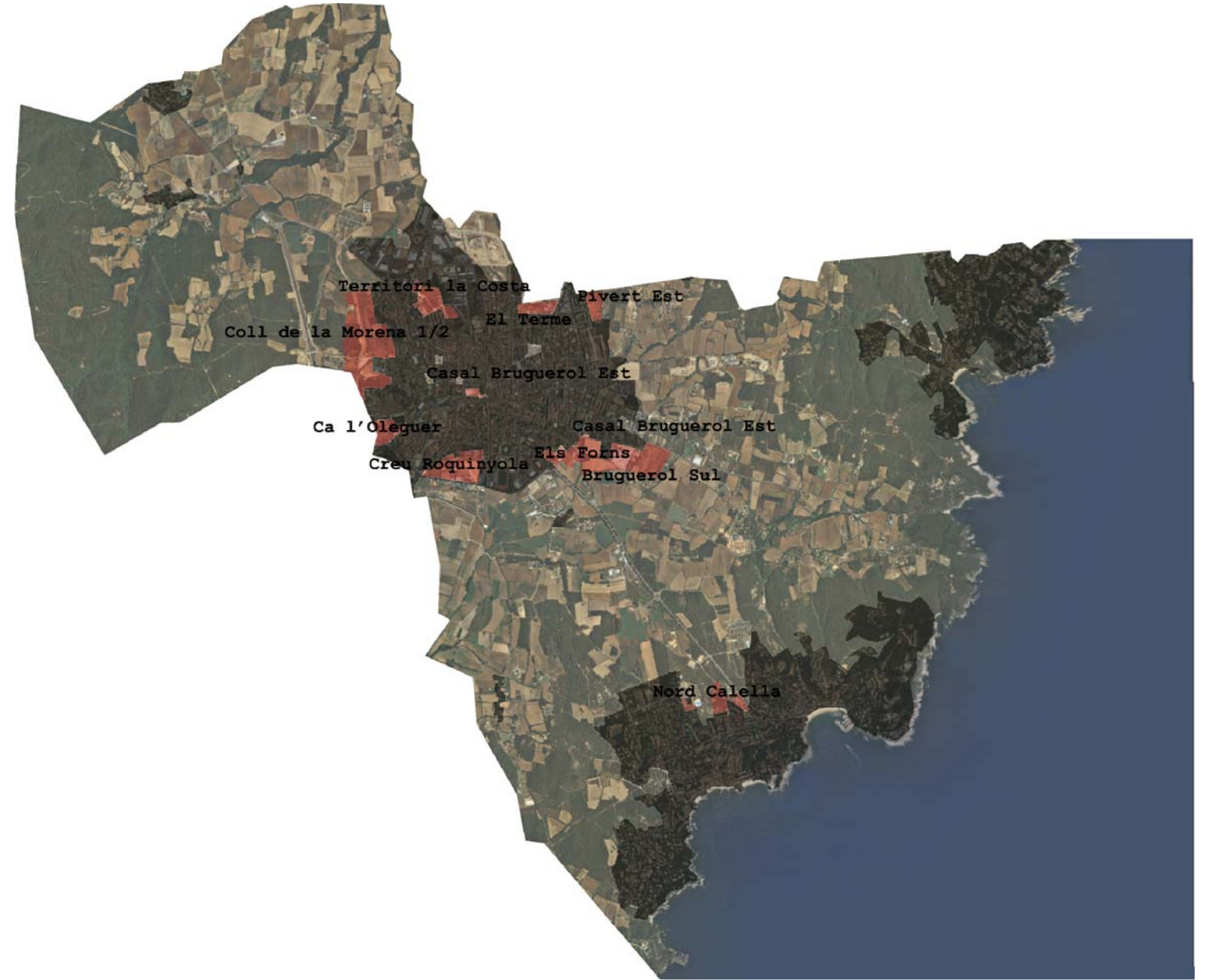


SA RODA		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>12.204,99</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>5.376,77</b>	<b>44,05</b>
zones verdes (m²)	1.249,95	10,2
vials (m²)	2.993,51	24,5
equipaments (m²)	1.133,31	9,3
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>6.828,22</b>	<b>55,95</b>
st.residencial (m²st)	5.492,00	80,4
espai lliure en P3 (m²)	1.336,22	19,6
st.comercial (m²st)		0,0
st.hoteler (m²st)		0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		0,804
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,45
densitat (htge/ha)		31,95
nombre habitatges		39,00



**PALAFRUGELL-CALELLA-LLAFRANC**

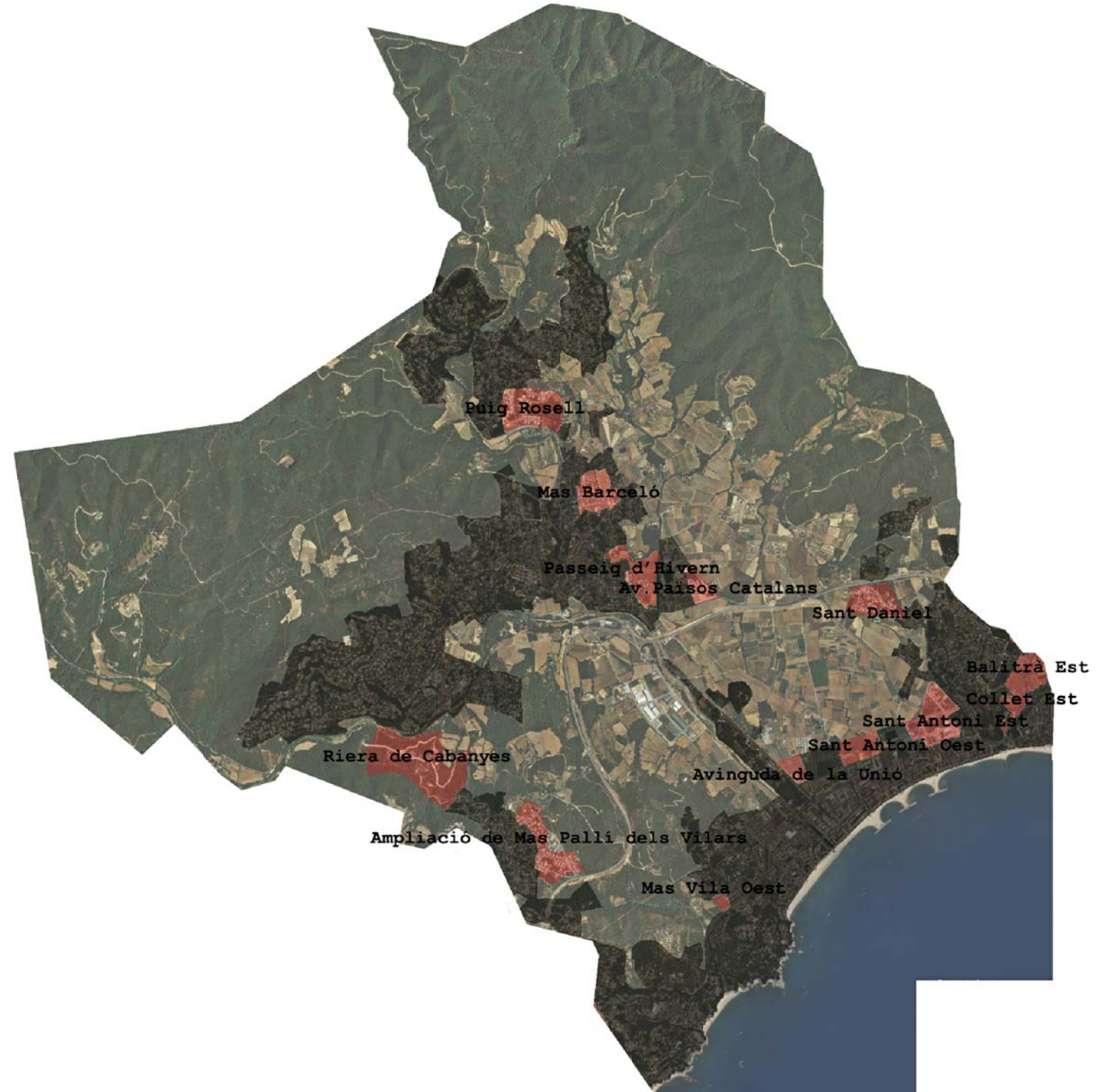
Sòl Urbanitzable Delimitat		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Coll de la Morena 1	Residencial	1,72	0,08	3	5
Coll de la Morena 2	Residencial	15,18	0,45	49	744
Territori la Costa	Residencial	5,69	0,47	39	222
El Terme	Residencial	2,87	0,55	50	144
Piverd-Est	Residencial	2,43	0,50	50	122
Ca l'Oleguer	Residencial	3,77	0,55	22	83
Creu Roquinyola	Residencial	8,54	0,45	46	393
Els Forns	Residencial	1,63	0,47	57	93
Bruguerol Sul	Residencial	11,29	0,35	39	440
Casal-Bruguerol Est	Residencial	5,46	0,55	67	366
Nord Calella	Residencial	3,87	0,21	24	93
		<b>62,45</b>	<b>0,43</b>	<b>43,29</b>	<b>2.704</b>





**CALONGE-SANT ANTONI**

Sòl Urbanitzable Delimitat		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Puig Rosell	Residencial	14,50	0,20	6	87
Mas Barceló	Residencial	8,60	0,60	25	215
Passeig d'Hivern	Residencial	7,50	0,60	25	188
Av.Paisos Catalans	Residencial	3,60	-	37	133
Sant Daniel	Residencial	8,00	0,20	6	48
Balitra Est	Residencial	4,96	0,44	40	198
Collet Est	Residencial	5,77	0,44	40	231
Sant Antoni Est	Residencial	12,18	0,60	50	609
Sant Antoni Oest	Residencial	6,19	0,60	50	310
Avinguda de la Unió	Residencial	3,30	0,50	35	116
Ampliació Mas Pallí dels Vilars	Residencial	17,00	0,40	-	#####
Riera de Cabanyes	Residencial	33,30	0,25	5	167
Mas Vilar Oest	Residencial	1,25	0,20	8	10
		<b>92,59</b>	<b>0,51</b>	<b>20,85</b>	<b>1.931</b>







AV. PAÏSOS CATALANS		
superfície total (m <sup>2</sup> )	35.972,00	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>15.790,00</b>	<b>43,90</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	3.597,00	10,0
vials (m <sup>2</sup> )	8.794,00	24,4
equipaments (m <sup>2</sup> )	3.399,00	9,4
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>20.182,00</b>	<b>56,10</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	15.804,00	78,3
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	4.378,00	21,7
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		0,0
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,783
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,44
densitat (htge/ha)		20,57
nombre habitatges		74,00



COLLET EST		
superfície total (m <sup>2</sup> )	21.995,20	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>		<b>0,00</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )		0,0
vials (m <sup>2</sup> )		0,0
equipaments (m <sup>2</sup> )		0,0
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>		<b>0,00</b>
st.residencial edificat (m <sup>2</sup> st)	20.373,48	
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )		
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		
densitat (htge/ha)		104,57
nombre habitatges		230,00



## CASTELL-PLATJA D'ARO

Sòl Urbanitzable Delimitat		Sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Mirador de Treumal	Residencial	7,95	0,30	27	215
Puig d'en Artigues	Residencial	8,14	-	8	65
U2A	Residencial	9,08	0,25	8	73
U2B	Residencial	4,47	0,25	8	36
Circumvalació	Residencial	3,54	0,35	30	106
Rambla de Fanals	Residencial	8,93	0,21	10	89
Mas Torre Bosca	Residencial	3,00	0,20	8	24
Can Manel	Residencial	15,34	0,15	5	77
El Pesebre de Castell	Residencial	2,84	0,20	8	23
Habitatges Socials	Residencial	2,80	0,40	35	98
Les Escoles dels Estanys	Residencial	25,22	-	35	883
La Bòvila	Residencial	6,00	0,20	20	120
Port d'Aro	Residencial	12,65	0,46	36	455
Oest de Sant Pol	Residencial	14,10	-	20	282
		<b>91</b>	<b>0,23</b>	<b>17,61</b>	<b>1.597</b>







PUIG D'EN ARTIGUES		
superfície total (m²)	81.403,31	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>29.328,37</b>	<b>36,03</b>
zones verdes (m²)	12.502,06	15,4
vials (m²)	8.004,48	9,8
equipaments (m²)	4.070,16	5,0
protecció sistemes (m²)	4.751,67	5,8
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>52.074,94</b>	<b>63,97</b>
st.residencial (m²st)	10.660,21	20,5
espai lliure en PB (m²)	31.724,12	60,9
st.comercial (m²st)	0,0	0,0
st.hoteler (m²st)	9.690,61	18,6
edificabilitat neta (m²st/m²)	0,391	
edificabilitat bruta (m²st/m²)	0,25	
densitat (htge/ha)	5,65	
nombre habitatges	46,00	



CAMÍ RAL		
superfície total (m²)	74.061,00	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>25.230,00</b>	<b>34,07</b>
zones verdes (m²)	8.184,00	11,1
vials (m²)	11.217,00	15,1
equipaments (m²)	3.337,00	4,5
protecció sistemes (m²)	2.492,00	3,4
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>48.831,00</b>	<b>65,93</b>
st.residencial (m²st)	7.404,00	15,2
espai lliure en PB (m²)	41.427,00	84,8
st.comercial (m²st)	0,0	0,0
st.hoteler (m²st)	0,0	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)	0,152	
edificabilitat bruta (m²st/m²)	0,10	
densitat (htge/ha)	0,00	
nombre habitatges		



RAMBLA CASTELL		
superfície total (m²)	122.950,00	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>61.874,00</b>	<b>50,32</b>
zones verdes (m²)	15.207,00	12,4
vials (m²)	40.068,00	32,6
equipaments (m²)	4.949,00	4,0
protecció sistemes (m²)	1.650,00	1,3
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>61.076,00</b>	<b>49,68</b>
st.residencial (m²st)	24.590,00	40,3
espai lliure en PB (m²)	36.486,00	59,7
st.comercial (m²st)	0,0	0,0
st.hoteler (m²st)	0,0	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)	0,403	
edificabilitat bruta (m²st/m²)	0,20	
densitat (htge/ha)	0,00	
nombre habitatges		

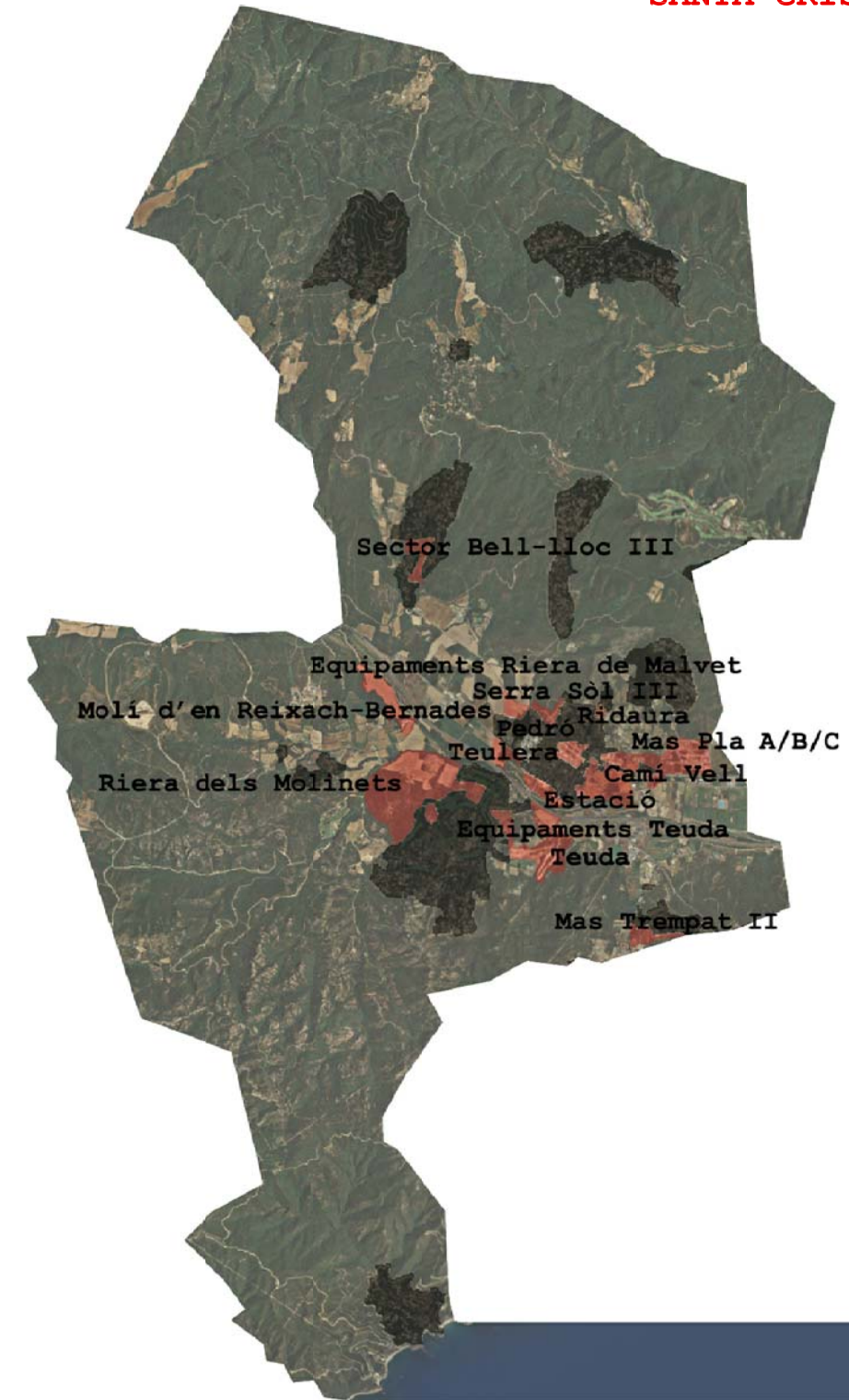




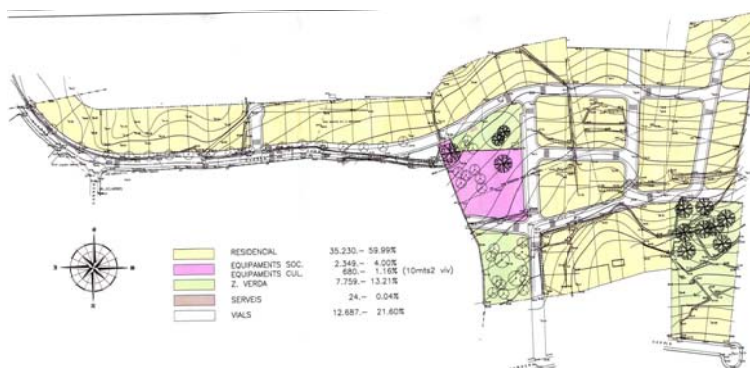
EIXAMPLE CASTELL		
superfície total (m <sup>2</sup> )	206.349,00	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>107.392,00</b>	<b>52,04</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	22.655,00	11,0
vials (m <sup>2</sup> )	35.440,00	17,2
equipaments (m <sup>2</sup> )	45.892,00	22,2
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	3.405,00	1,7
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>98.957,00</b>	<b>47,96</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	43.333,00	43,8
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	55.624,00	56,2
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		0,0
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,438
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,21
densitat (htge/ha)		15,99
nombre habitatges		330,00

**SANTA CRISTINA D'ARO**

		Sup. Sector (ha)	Edif. Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
<b>Llistat SUDs</b>					
Bell-lloc III	Residencial	8,17	0,18	6	49
Equipaments Riera de Malvet	Residencial	6,31	0,12	4	25
Moli d'en Reixach-Bernades	Residencial	33,18	0,60	-	#####
Serra Sol III	Residencial	3,01	0,30	10	30
Pedró	Residencial	1,46	0,25	8	12
Mas Pla A	Residencial	13,81	0,30	20	276
Mas Pla B	Residencial	-	-	-	#####
Mas Pla C	Residencial	-	-	-	#####
Cami Vell	Residencial	9,81	-	38	373
Teulera	Residencial	-	-	-	#####
Equipaments Teulera	Residencial	6,21	0,20	16	99
Estació	Residencial	10,92	-	42	459
Ridaura	Residencial	6,76	0,46	45	304
Teuda	Residencial	-	-	-	#####
Mas Trempat II	Residencial	-	-	-	#####
Riera de Molinets	Mixt	64,22	0,06	3	193
		<b>110</b>	<b>0,14</b>	<b>8,99</b>	<b>988</b>







MAS TREMPAT  
superfície total (m<sup>2</sup>) 58.729,00 (%)

<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23.499,00</b>	<b>40,01</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	7.759,00	13,2
vials (m <sup>2</sup> )	12.687,00	21,6
equipaments (m <sup>2</sup> )	3.029,00	5,2
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	24,00	0,0

<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>35.230,00</b>	<b>59,99</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	17.615,00	50,0
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	17.615,00	50,0
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		0,0
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0

edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	0,500
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	0,30
densitat (htge/ha)	11,58
nombre habitatges	68,00



RIDAURA  
superfície total (m<sup>2</sup>) 67.616,00 (%)

<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>45.074,00</b>	<b>66,66</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	22.425,00	33,2
vials (m <sup>2</sup> )	16.779,00	24,8
equipaments (m <sup>2</sup> )	5.721,00	8,5
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	149,00	0,2

<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.542,00</b>	<b>33,34</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	25.496,00	113,1
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	-6.063,00	-26,9
st.comercial (m <sup>2</sup> st)	3.109,00	13,8
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0

edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	1,269
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	0,42
densitat (htge/ha)	41,26
nombre habitatges	279,00

**Llistat SUDs**

		Sup. Sector (ha)	Edif. Bruta (m2st/m2)	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)
Porta de Sant Feliu	Residencial	2,96	0,30	33	98
Cala Morisca	Residencial	32,21	0,10	4	129
		<b>35,17</b>	<b>0,12</b>	<b>6,44</b>	<b>226</b>







PORTA DE SANT FELIU		
<b>superfície total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>29.950,00</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>17.730,95</b>	<b>59,20</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	3.589,30	12,0
vials (m <sup>2</sup> )	3.055,80	10,2
equipaments (m <sup>2</sup> )	2.204,55	7,4
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	8.881,30	29,7
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.219,05</b>	<b>40,80</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	8.865,00	72,6
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	3.354,05	27,4
st.comercial (m <sup>2</sup> st)		0,0
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)		0,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,726
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,30
densitat (htge/ha)		31,72
nombre habitatges		95,00

### 3.3 Resultats de l'anàlisi

#### 3.3.1 Interpretació dels resultats

Amb l'anàlisi dels Sòls Urbanitzables Delimitats, podem fer una primera aproximació sobre les característiques de desenvolupament del territori urbanitzable dels diferents municipis que conformen la Costa Brava [ref.09].

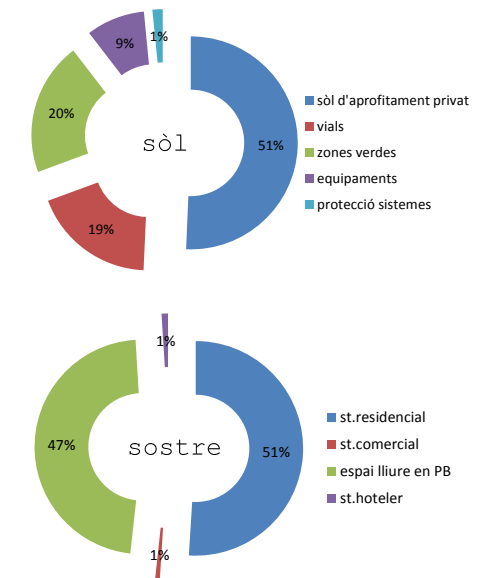
Les dades obtingudes per una superfície analitzada de 1.020,22Ha, ens assenyalen una edificabilitat bruta de 0,28m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>, una densitat de 19,42htge/ha i un total de 19.817 habitatges estimats.

	sup.Sector (ha)	Edif.Bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )	Densitat (htge/ha)	Habitatges (estimació)		
<b>RESUM SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>	Residencial+Mixt	1020,22	0,28	19,42	19.817	[ref.09]

Tot seguit, corroborant les dades obtingudes amb els Sòls Urbanitzables Delimitats, s'ha realitzat un anàlisi més específic amb els Plans Parcial dels Municipis Turístics Crítics aprovats a partir de la nova llei d'urbanisme de Catalunya del 2002 [ref.10].

Les dades obtingudes per una superfície analitzada de 197.12Ha queden repartides tal i com mostra la taula resum dels plans parcials, i s'exemplifica en els diagrames per sòl i sostre.

RESUM PLANS PARCIALS		
<b>superfície total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.971.244,89</b>	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>971.709,71</b>	<b>49,29</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	398.665,27	20,2
vials (m <sup>2</sup> )	367.577,48	18,6
equipaments (m <sup>2</sup> )	175.039,99	8,9
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	30.426,97	1,5
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>999.535,18</b>	<b>50,71</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	509.929,67	51,0
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	472.751,90	47,3
st.comercial (m <sup>2</sup> st)	7.163,00	0,7
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)	9.690,61	1,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,510
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,26
densitat (htge/ha)		17,35
nombre habitatges		3.420



[ref.10]

Es pot comprovar el repartiment entre les cessions públiques (49,29%) i el sòl d'aprofitament privat (50,71%). Les zones verdes (20,2%) ocuparien un espai molt semblant al destinat per vialitat (18,6%), el destinat per equipaments (8,9%) i a protecció i sistemes (1,5%) que ocuparien un espai més reduït.

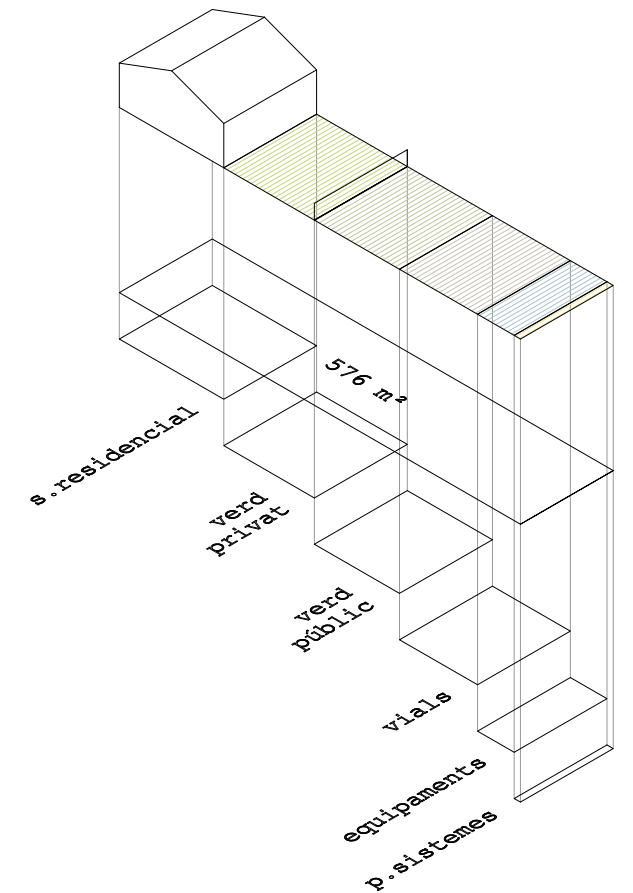
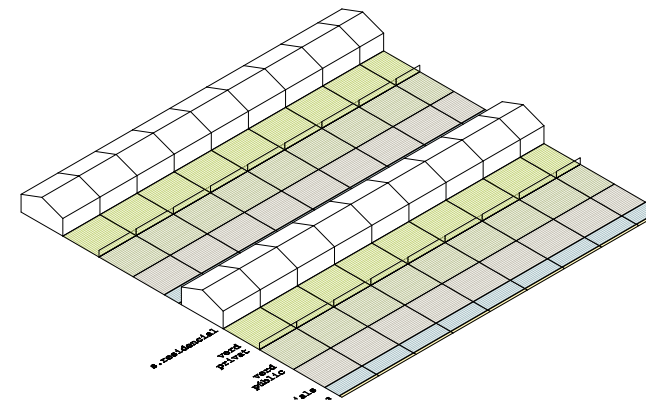
Les altres dades extretes han estat les de sostre corresponents al sòl d'aprofitament privat, on pel cas més desfavorable (màxima ocupació en planta baixa) com es reparteixen les edificacions i l'espai mancomunat. El 51% correspondria al sostre residencial edificat. Tan sols un 0,7% i un 1,0% seria el destinat a sostre comercial i sostre hoteler respectivament. La part mancomunada, expressada com a espai lliure en Planta Baixa seria del 47,3%.



A continuació, a partir de la divisió de la superfície total entre el nombre total d'habitatges resulta la parcel·la tipus amb els percentatges obtinguts [ref.11], i s'aprofita per exemplificar una hectàrea urbanitzada amb aquest resultat. Les dades obtingudes coincidirien amb l'ideal turístic de segona residència, habitatge unifamiliar aïllat amb jardí dins una urbanització de baixa densitat.

RESUM PLANS PARCIALS. HABITATGE TIPUS		
<b>superfície total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>576,39</b>	(%)
<b>cessions (m<sup>2</sup>)</b>	<b>284,13</b>	<b>49,29</b>
zones verdes (m <sup>2</sup> )	116,57	20,2
vials (m <sup>2</sup> )	107,48	18,6
equipaments (m <sup>2</sup> )	51,18	8,9
protecció sistemes (m <sup>2</sup> )	8,90	1,5
<b>sòl d'aprofitament privat (m<sup>2</sup>)</b>	<b>292,26</b>	<b>50,71</b>
st.residencial (m <sup>2</sup> st)	149,10	51,0
espai lliure en PB (m <sup>2</sup> )	138,23	47,3
st.comercial (m <sup>2</sup> st)	2,09	0,7
st.hoteler (m <sup>2</sup> st)	2,83	1,0
edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,510
edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> )		0,26
densitat (htge/ha)		17,35
nombre habitatges		1

[ref.11]

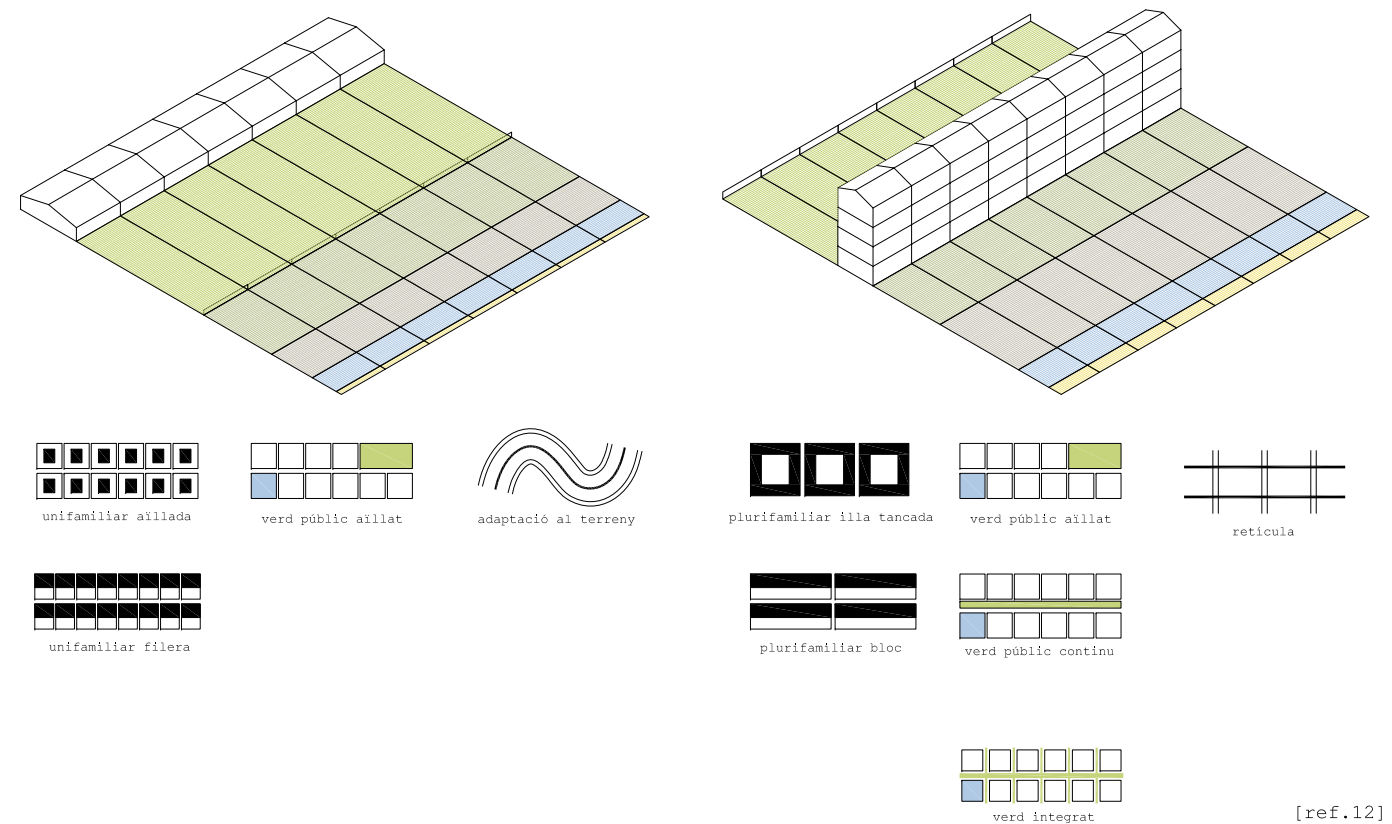


Els principals problemes del model urbanístic de baixa densitat:

- El consum excessiu de sòl en la construcció d'habitatges i urbanitzacions
- El deteriorament de l'entorn natural, mediambiental i paisatgístic
- El creixement urbanístic desordenat i indiscriminat
- L'elevat consum d'aigua i energia
- L'absència o insuficiència d'infraestructures bàsiques
- Deficiències en equipaments i serveis públics
- La massificació de la població en determinades zones
- Els elevats costos d'inversió i manteniment relacionats amb les infraestructures
- Les dificultats d'accessibilitat i mobilitat entre les zones residencials i la ciutat
- La pèrdua del contacte i de la relació entre ciutadans
- Els problemes de cohesió social, al separar-se la població

A partir de la informació gràfica dels Plans Parcial analitzats, podem fer una lectura sobre la disposició de les parts per tal de recopilar les tipologies urbanes adoptades per integrar la proposta en el territori.

Segons les dades obtingudes i la interpretació dels plànols d'ordenació, s'ha fet una extracció dels dos models contrapossats per les densitats (habitatge unifamiliar, i habitatge plurifamiliar) [ref.12].



Sobre els espais lliures, formats per les zones verdes, vials de circulació i espais lliures no edificats en sòl privat, podríem dir que es converteixen en separadors de les diferents parts. Separen del molest vial, del molest veí, s'amaguen dins de tanques o edificacions, o guanyen lloc en un espai apartat de les edificacions com a reducte d'un encreuament de carrers. Aquest element hauria de ser de màxima importància per relacionar la zona amb la resta del territori natural, integrant l'actuació per tal de trencar barreres, tan visuals com naturals, difuminant aquesta separació per tal d'integrar el patrimoni natural a la quotidianitat del municipi.

Les edificacions causen un gran impacte visual, des de les edificacions en baixa densitat de PB+1, a les d'alta densitat PB+5, per extensió i repetició, o per la seva altura, trenquen amb el paisatge d'allà on es col·loquen. Tenint en compte les principals visuals, la compacitat i la densitat de la urbanització, per tal d'aglomerar les zones urbanes minimitzant els danys causats per l'actuació.

Per altra banda sobten les proporcions, cessions-sòl d'aprofitament privat, i zones verdes-vials de circulació. L'espai públic es converteix en un passeig en paral·lel als vials de trànsit rodat, i els espais privats en porcions de jardí.

I per fer més inri, si extrapolem les dades obtingudes a l'anàlisi del comportament turístic, resulta que el 62,5% del total formaria part d'aquest procés estacional, exagerant encara més la despesa territorial que comporta.

Per tant, com un peix que es mossega la cua, s'ha construït pel turisme però en contra del turisme, transformant el funcionament dels espais litorals i la morfologia del paisatge amb un resultat que no s'assimila a les característiques físiques, culturals i socials dels seus municipis.



### 3.3.2 Proposta de criteris generals basada en el desenvolupament de les qualificacions i l'evolució de la edificabilitat

Arribats a aquest punt, i lligant amb les observacions anteriors, es vol realitzar una proposta urbanística que millori substancialment les dinàmiques dels plans parcials desenvolupats a la Costa Brava i sigui capaç d'encabir un programa de reordenació, potenciació i millora de les seves qualitats com a indret únic amb caràcter propi.

La situació socio-econòmica actual, la incertesa del sector turístic, així com les previsions de transformació de segones residències en primeres, descrit en els plans territorials; transforma el programa de necessitats en un interrogant que l'urbanisme i l'arquitectura haurien de ser capaços d'absorbir, atorgant al projecte la flexibilitat per tal d'adaptar-se a unes necessitats o altres, i enfocant els esforços en la millora de la societat i el territori. Habilitar nous espais amb la possibilitat de canvi en relació a les tendències de cada moment.

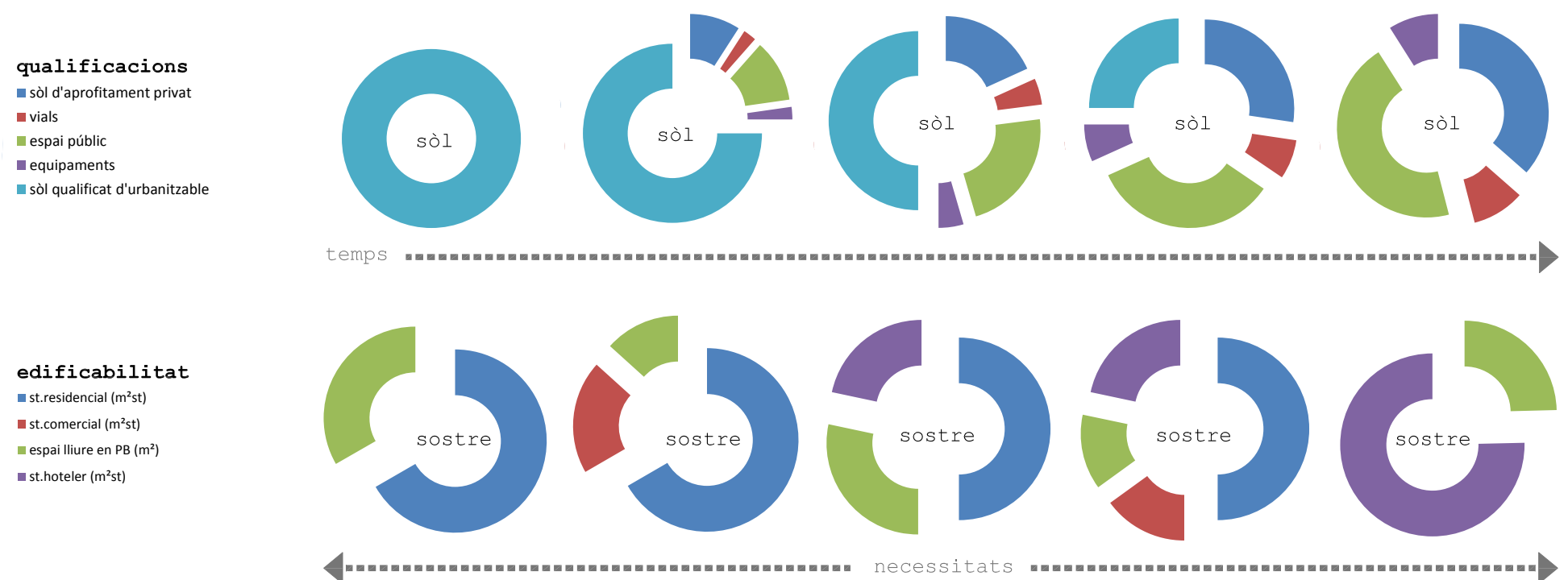
Els criteris a seguir seran:

**criteri 1:** (paisatge) integrar el paisatge com un element de l'actuació i l'actuació com un element del paisatge. *Reivindicar el paisatge com un element patrimonial i cultural del territori, el qual representa en tots els sentits l'especificitat del lloc. D'aquesta manera, es vol donar al resident la possibilitat de viure en un entorn natural, i al turista una nova opció que complementaria al turisme de sol i platja, fent front a les noves necessitats del turisme dels '80, i una sortida a l'estancament de l'oferta monotemàtica. Potenciar activitats al massís de les gavarres, rutes per les vies verdes i disfruta de la gastronomia local. Exportar els elements naturals de la zona per tal d'integrar l'actuació en el context paisatgístic.*

**criteri 2:** (model urbanístic) repensar el model per una urbanització de mitjana densitat, espais públics, vials i edificacions. *A diferència dels plans parcials analitzats on el verd públic es converteix en un reducte limitat per la circulació rodada, es vol pensar l'espai públic com un gran verd on hi succeeix l'urbanisme. L'espai verd servirà per solucionar discordàncies entre límits: entorn natural/nova actuació, nova actuació/urbanització existent. Reduir la superfície que ocupa la vialitat en els diferents planejaments, a favor de més zones verdes i espai pels vianants.*

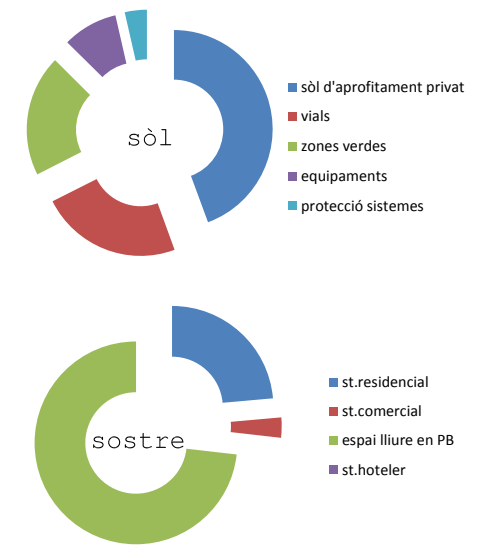
**criteri 3:** (temps) ordenar les diferents etapes del procés urbanitzador. *Pensar les etapes de desenvolupament del sector per evitar situacions d'impàs (illes buides, carrers tallats, locals desocupats), que causen un gran impacte visual, i el desapropiament del sector per altres activitats. El creixement del sector és incert i pot estancar-se en algun moment.*

**criteri 4:** (necessitats) repensar el model d'edifici residencial per tal d'adaptar-lo a les diferents necessitats. *Adaptar el municipi turístic a les necessitats transitòries de residents i visitants. Preparar el nou barri pel canvi, tan dels elements com les activitats. A partir del model arquitectònic, repensar la unitat edificable per tal que pugui encavir un programa mixt i variable (allotjament, serveis, comerços i equipaments).*



La proposta pretén millorar la zona de mitja densitat, model tipus eixample urbana de PB+3 [ref.12]. S'ha escollit treballar amb les densitats més altes de la zona a favor del màxim aprofitament del sòl, en contra d'altres models de densitats inferiors.

RESUM PLANS PARCIALS +30 htge/ha		
<b>superfície total (m²)</b>	<b>1.104,26</b>	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>614,04</b>	<b>55,61</b>
zones verdes (m²)	218,68	19,8
vials (m²)	255,86	23,2
equipaments (m²)	99,50	9,0
protecció sistemes (m²)	40,00	3,6
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>490,23</b>	<b>44,39</b>
st.residencial (m²st)	462,43	55,2
espai lliure en PB (m²)	358,77	42,9
st.comercial (m²st)	15,85	1,9
st.hoteler (m²st)	0	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)	0,943	
edificabilitat bruta (m²st/m²)	0,42	
densitat (htge/ha)	36,22	
nombre habitatges	4	

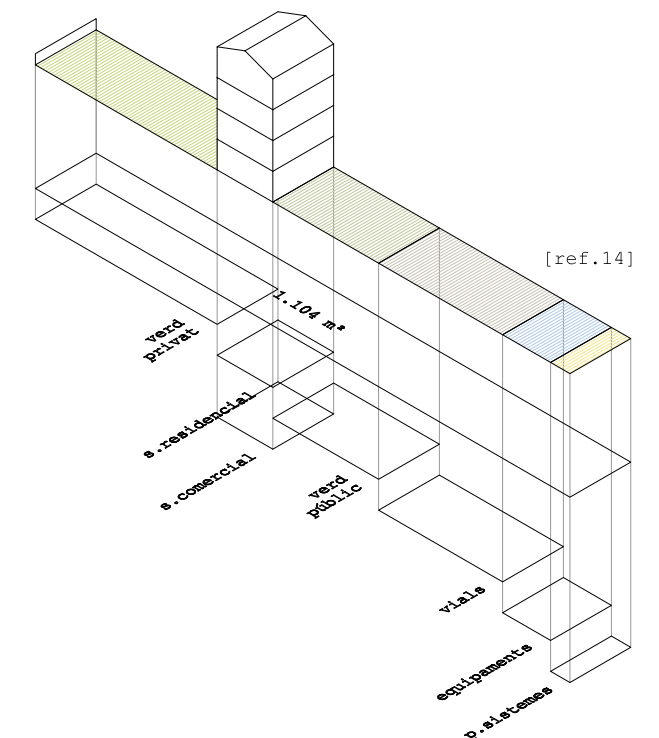
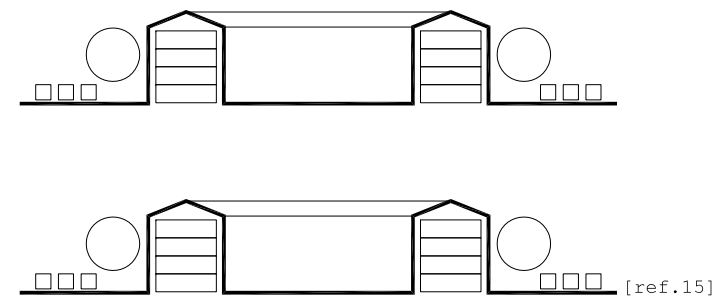
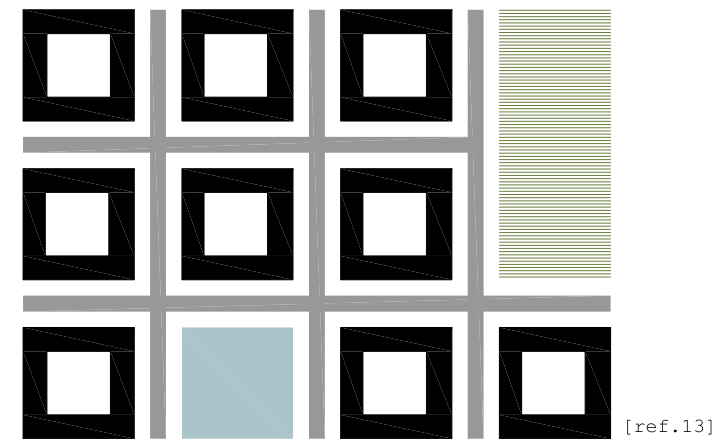


[ref.12]

A partir de les dades obtingudes als anàlisis, s'ha realitzat un resum dels plans parcials amb densitats superiors a 30 hab/ha, que representarien el -% del total estudiat. Amb la representació d'aquest model es vol fer una proposta tipus que el millori, i sigui capaç d'integrar els criteris desenvolupats en el punt anterior.

Una primera lectura del model d'implantació tipus eixample [ref.13], ens mostra una organització reticular de particions degudes als vials de circulació. Com a conseqüència, s'aïllen els seus elements (residencial, equipaments i verds). Un primer pas en el nou model d'implantació pels municipis turístics seria la continuïtat del verd [ref.16], i que aquest entri en diàleg amb el paisatge natural i el paisatge urbà.

### model tipus eixample PB+3



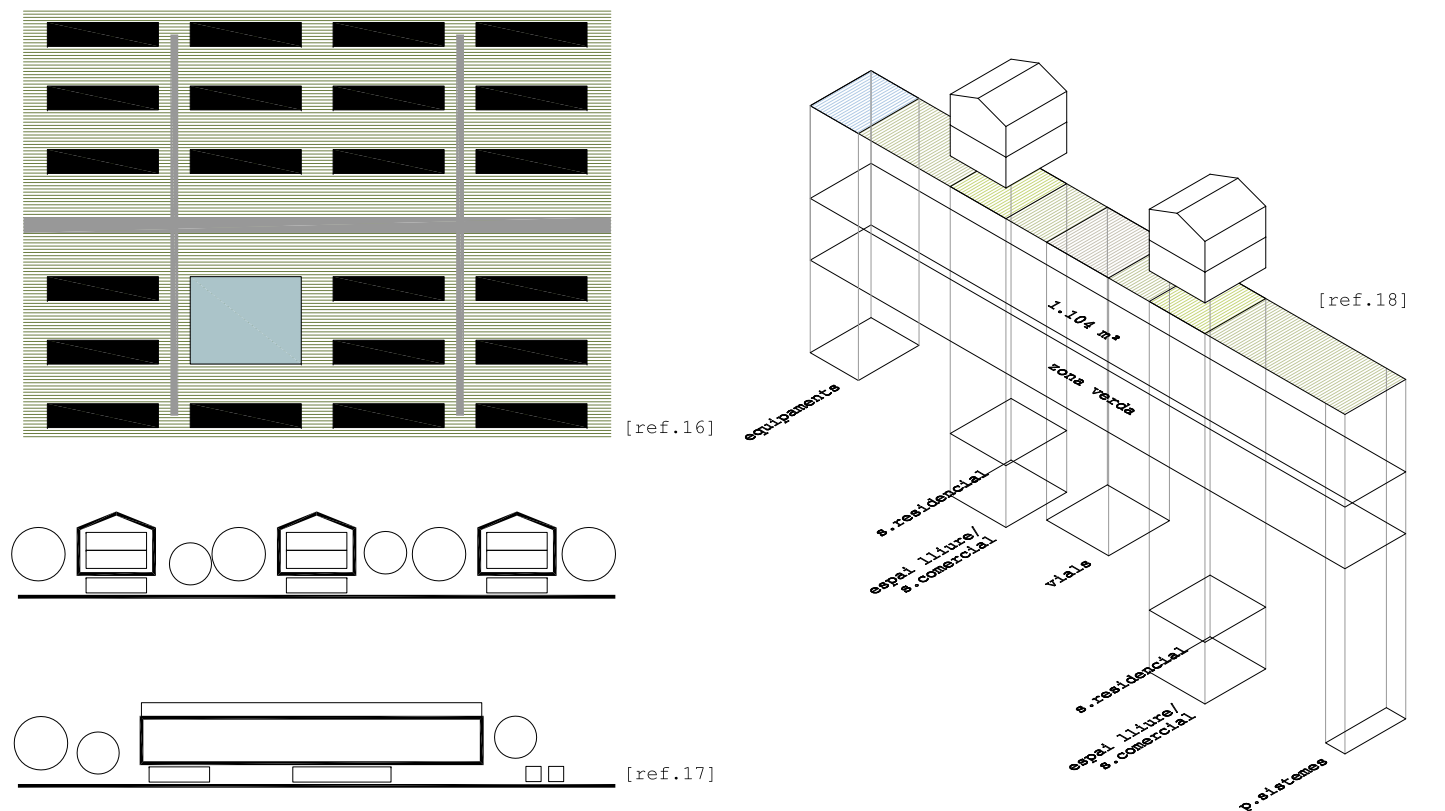


Pel que fa a les superfícies destinades als diferents usos del sòl [ref.14], el sector públic, que ocupa un 55,61% del total, destina pels vials de circulació una superfície superior a l'espai destinat a zones verdes. Si a aquest fet, li sumem l'aïllament del verd privat dins del pati d'illa, la superioritat que aquest té respecte el verd públic, i la situació del verd públic dins l'espai urbà, obtenim una situació que empitjora encara més el diàleg amb el medi natural.

Un dels principals canvis de la proposta incideix en aquest fet. A partir de l'eliminació del verd privat, en part per la nova configuració de l'edifici tipus bloc, tot el verd passa a ser públic per tal de lligar i relacionar els diferents àmbits, i donar a l'actuació la màxima superfície verda possible [ref.17].

El tercer canvi, ja a escala de l'edificació, és trencar amb el mur que representa un edifici de PB+3 en relació amb el paisatge [ref.15]. La proposta pretén canviar aquest fet, dividint l'edifici en dos, i alliberant la planta baixa per tal de donar continuïtat visual, i començar l'edificació a l'altura de la copa dels pins que faran de filtre per camuflar l'actuació en el seu entorn [ref.18].

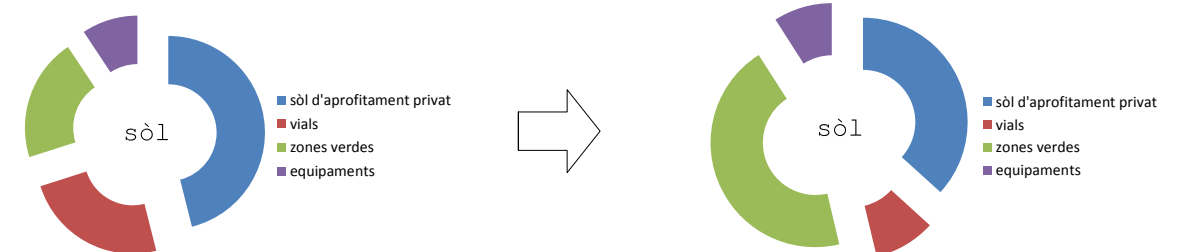
**proposta bloc d'ús mixt amb planta baixa lliure PB+2**



Com a resultat, un canvi respecte el model analitzat, que es tradueix en un augment de l'espai públic, augment de la densitat edificatòria, una reducció dels vials de circulació, una millor integració de l'actuació en el territori [ref.19].

**model analitzat**

**proposta de millora**



[ref.19]





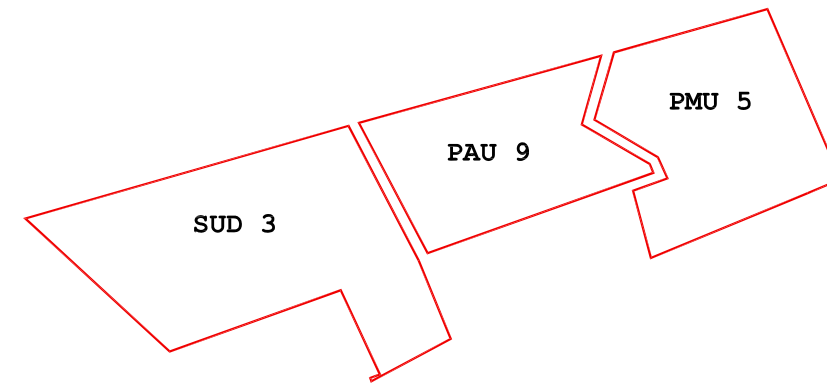
#### 4.1 Àmbit escollit


L'àmbit escollit per aplicar la proposta està format pel SUD 3 Porta de Sant Antoni, PAU 9 Sant Antoni Oest i PMU 5 La Fira, desenvolupant el sector SUD 3 Porta de Calonge.

La zona es troba a la perifèria del nucli urbà de Sant Antoni de Calonge, en una situació privilegiada, a pocs metres de la línia costanera, en contacte amb la plana de Calonge i vistes al massís de les Gavarres. Actualment, en contacte amb aquesta zona s'hi està desenvolupant una eixample d'edificacions de PB+3 a PB+5, de tipologia d'illa tancada i ús residencial. El caràcter que finalment ha agafat és el d'un barri residencial de segones residències de caràcter turístic, i comerços en PB a la zona en contacte amb l'Avinguda Catalunya.

La privilegiada situació del sector, així com la gran extensió de terreny de sòl urbanitzable, pot afavorir a la introducció de noves propostes que complementin la "mono-oferta" actual, conduint el sector de Sant Antoni cap a una nova situació residencial i turística, amb el reconeixement del paisatge que envolta el municipi i dels seus valors culturals i naturals, a la vegada que es tindrà en compte la fràgil situació i la temporalitat que representa aquesta activitat per proposar noves sortides al canvi d'aquesta.

Per afrontar el desenvolupament, tindrem en compte les dades previstes pel sector a la prèvia del POUM, actualment en tramitació, i que serviran de referència alhora d'aplicar la proposta, o si més no, com a referència per millorar la previsió municipal.



e:10.000 



Elements paisatgístics d'interès



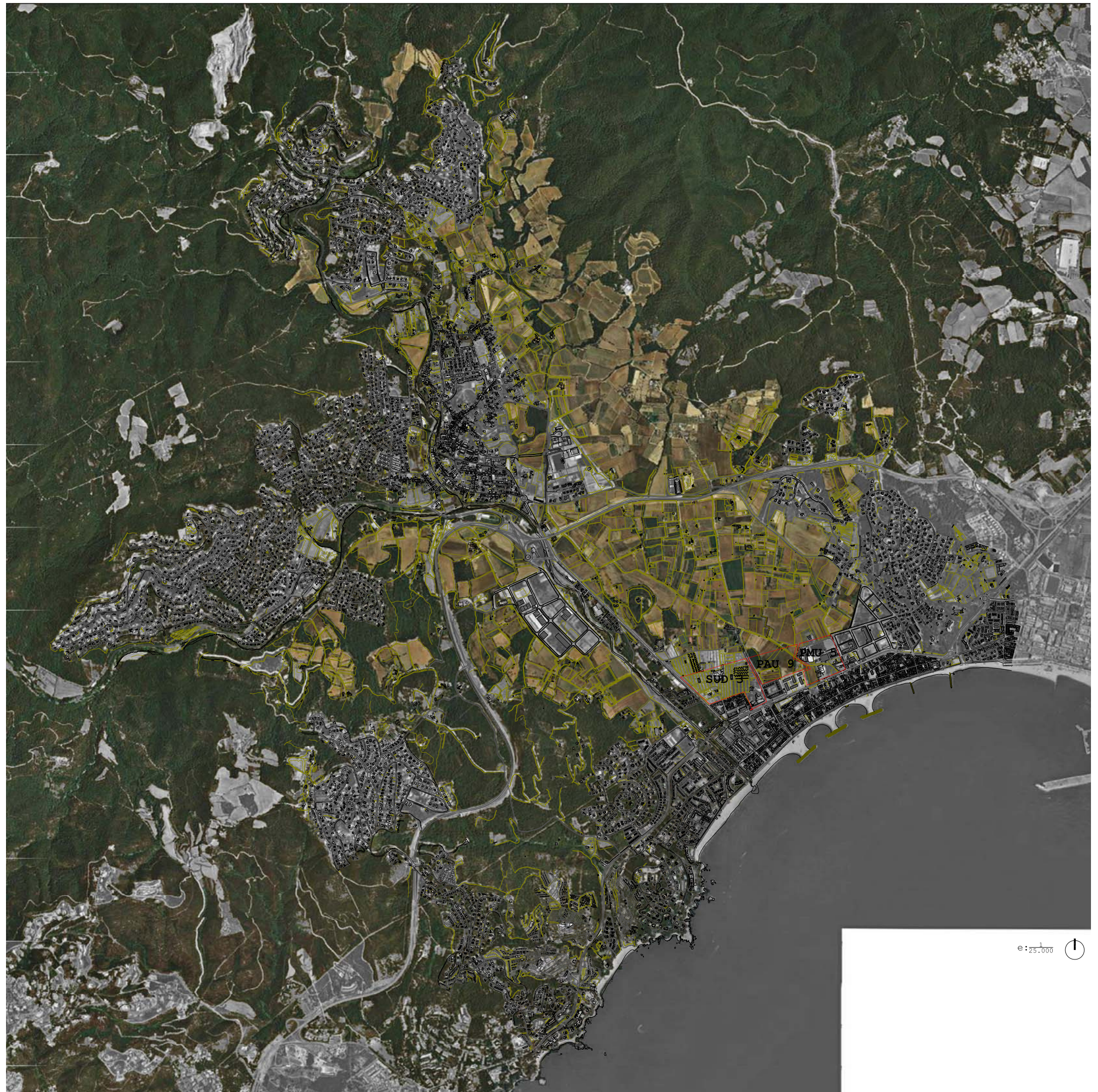
Paisatge de muntanya  
(Massís de les Gavarres)



Paisatge de Costa  
(Cala Cristus)



Paisatge de plana  
(Plana agrícola de Calonge)

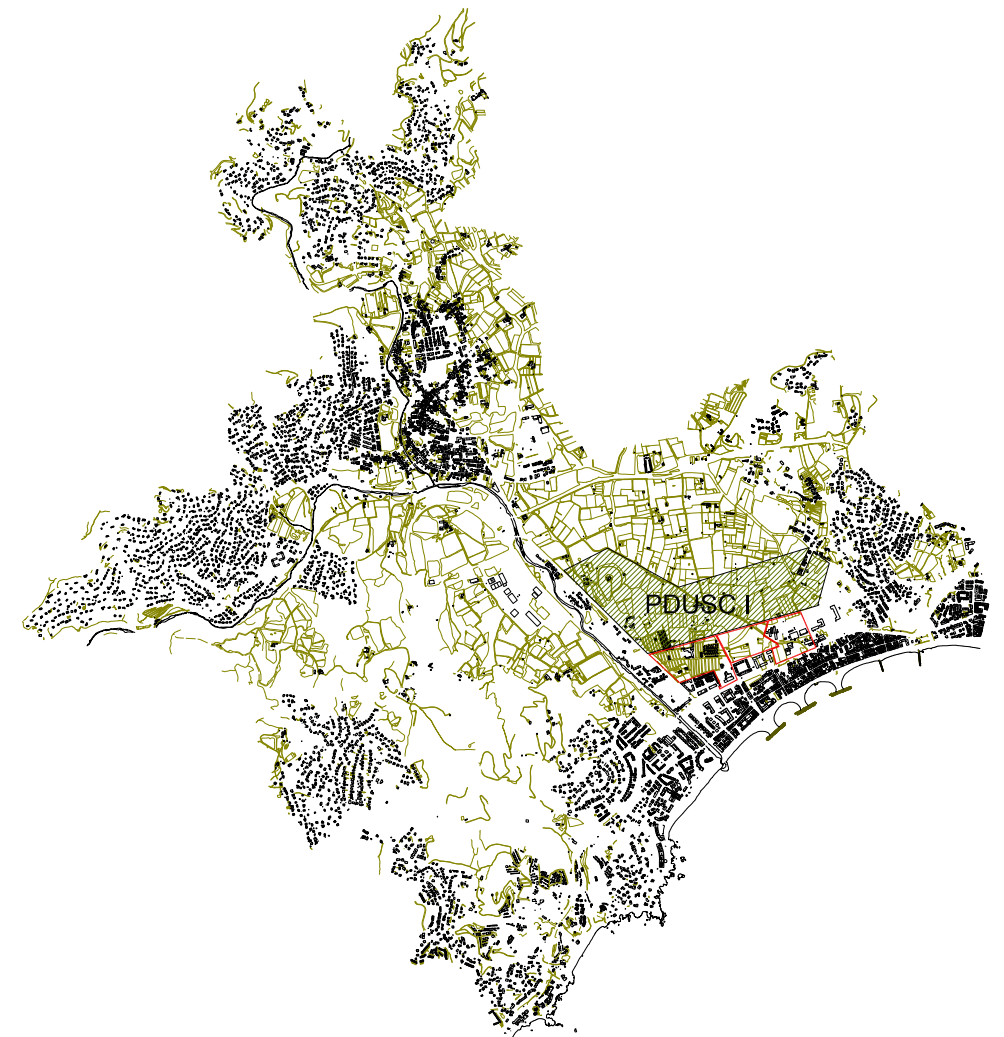
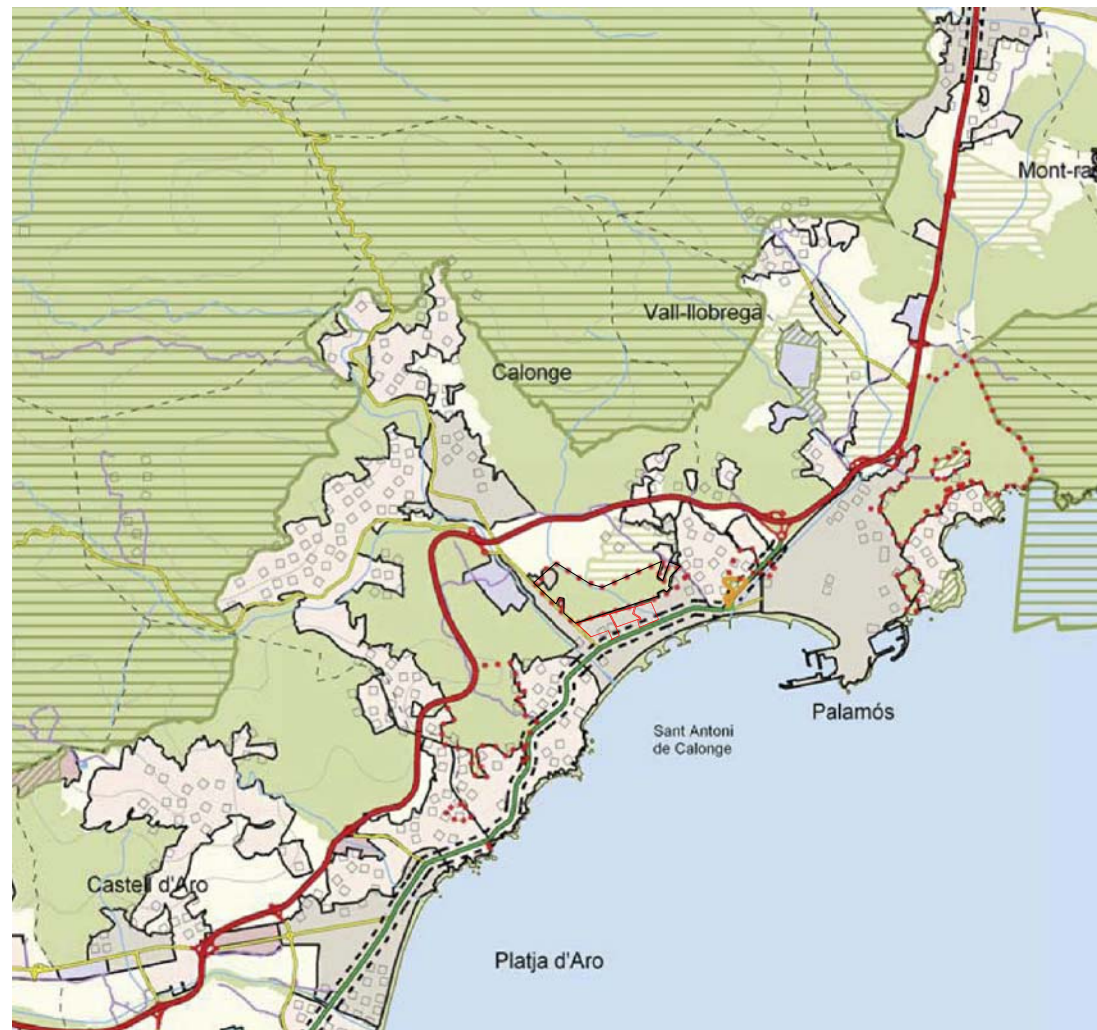


e: 25.000



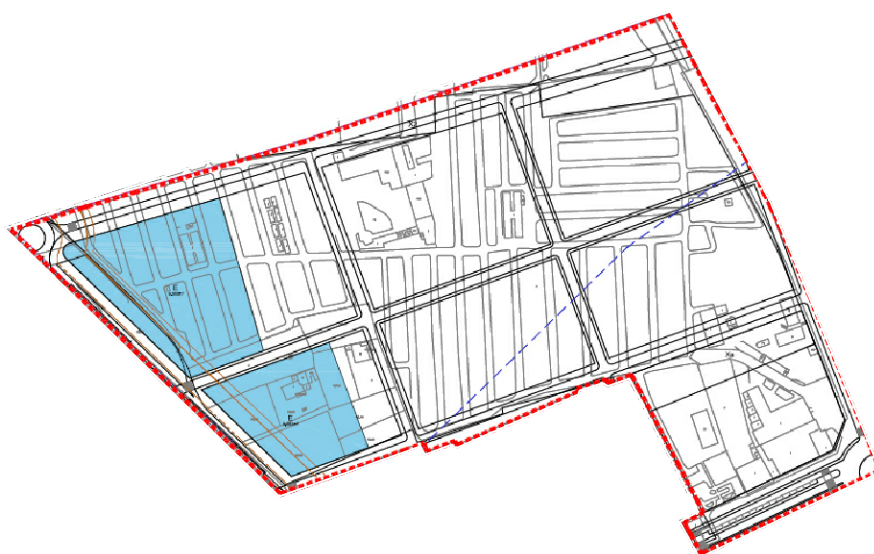


SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
<b>SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL</b>	<b>SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL</b>
Sòl de protecció especial	Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
PEIN i xarxa Natura 2000	Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
	Sòl de potencial interès estratègic
<b>SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA</b>	
<b>ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS</b>	
PDUJC I	PDU de la Serra de Rodès
PDUJC II (Article 5.1)	Àmbit on es d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial
PDUJC III (Article 5.2)	
<b>SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS</b>	
<b>NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS</b>	<b>ÀREES ESPECIALITZADES</b>
	Us residencial
	Us industrial i/o logístic
	Us comercial i altres terciaris
	Us d'equipaments i sistemes
	Espais lliures interns d'àrees especialitzades
<b>SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT</b>	
<b>XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ</b>	<b>XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ</b>
Autopista o autovia principal	Línia d'altres prestacions i estació
Via estructurant primària	Línia convencional i estació
Via estructurant secundària	Estació intermodal
Via estructurant suburbana	Trajat en estudi
Via integrada	Corredor en estudi
Variant en estudi	<b>ALTRES DETERMINACIONS</b>
Nus viari	Preservació de corredor de transport col·lectiu (30m)
Reordenació de nus viari	
Trajat en estudi	
Corredor en estudi	
Proposta desactivada (Article 4.5.d)	
<b>SISTEMA AEROPORTUARI</b>	
Aeroport / aeròdrom	
<b>INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE</b>	
Límit estatal	Llac i embassament o zona humida
Límit comarcal	Curs fluvial
Límit municipal	Canal o séquia
Via local	Corba de nivell
	Edificació existent
	Infraestructura sectorial



e: 50.000





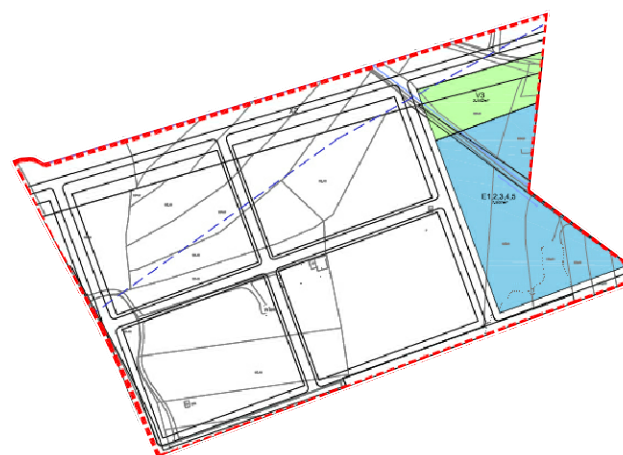
SUD 3 PORTA DE SANT ANTONI

1. Dades sectorials

Superfície (m²)	107.747,50	Us principal Sector	Habitatge Continu
Edificabilitat bruta (m²/m²'s)	0,45		
Densitat (Habitatges/Ha)	45		
Sostre edificable (m²)	48.486,38		

2. Quadre de Superfícies Orientatives

Claui	Superfície (m²)	Edificabilitat (%)	Edificabilitat (m²/m²'s)	Sostre (m²)	Habitatges	plantes
Edificació aïllada plurifamiliar	39.770	36,91%	0,93	37.140,00	403	PB+2
Volumetria específica	7.744	7,19%	1,46	11.322,00	82	
			comercial	2.994,16		PB
			residencial	8.327,85	82	5P
<b>Total zones</b>	<b>47.514</b>	<b>44,10%</b>		<b>48.486,38</b>	<b>485</b>	
Viari	39.762	36,90%				
Equipament	9.697	9,00%				
Espais lliures	10.775	10,00%				
<b>Total sistemes</b>	<b>60.234</b>	<b>55,90%</b>				
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>107.748</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,45</b>	<b>48.486,38</b>		



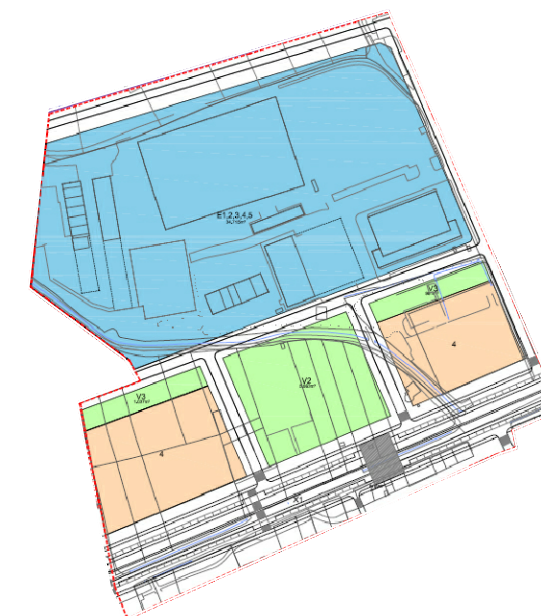
PAU 9 SANT ANTONI EST

3. Dades sectorials

Superfície (m²)	61.330,00	Us principal Sector	Habitatge Continu
Edificabilitat bruta (m²/m²'s)	0,60		
Densitat (Habitatges/Ha)	50		
Sostre edificable (m²)	36.648		

4. Quadre de Superfícies

Codi		Superfície (m²)	Edificabilitat (%)	Edificabilitat (m²/m²'s)	Sostre (m²)	Habitatges
4	Edificació aïllada plurifamiliar	19.935,45	32,51%	1,47	29.305	246
4-npo	Edificació aïllada plurifamiliar	4.995,30	8,14%	1,47	7.343	61
	<b>Total zones</b>	<b>24.930,75</b>	<b>40,65%</b>		<b>36.648</b>	<b>307</b>
X	Viari	21.678,40	35,35%			
E1,2,3,4,5	Equipament	7.360,82	12,00%			
V3	Espais lliures	7.360,03	12,00%			
	<b>Total sistemes</b>	<b>36.399</b>	<b>59,35%</b>			
	<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>61.330,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,60</b>	<b>36.648</b>	<b>307</b>



PMU 5 LA FIRA

3. Dades sectorials

Superfície (m²)	77.809,58	Us principal Sector	Habitatge Equipaments
E existent	30.214,92		
	47.594,66		
Edificabilitat bruta (m²/m²'s)	0,39		
Densitat (Habitatges/Ha)	26		
Sostre edificable (m²)	30.695		

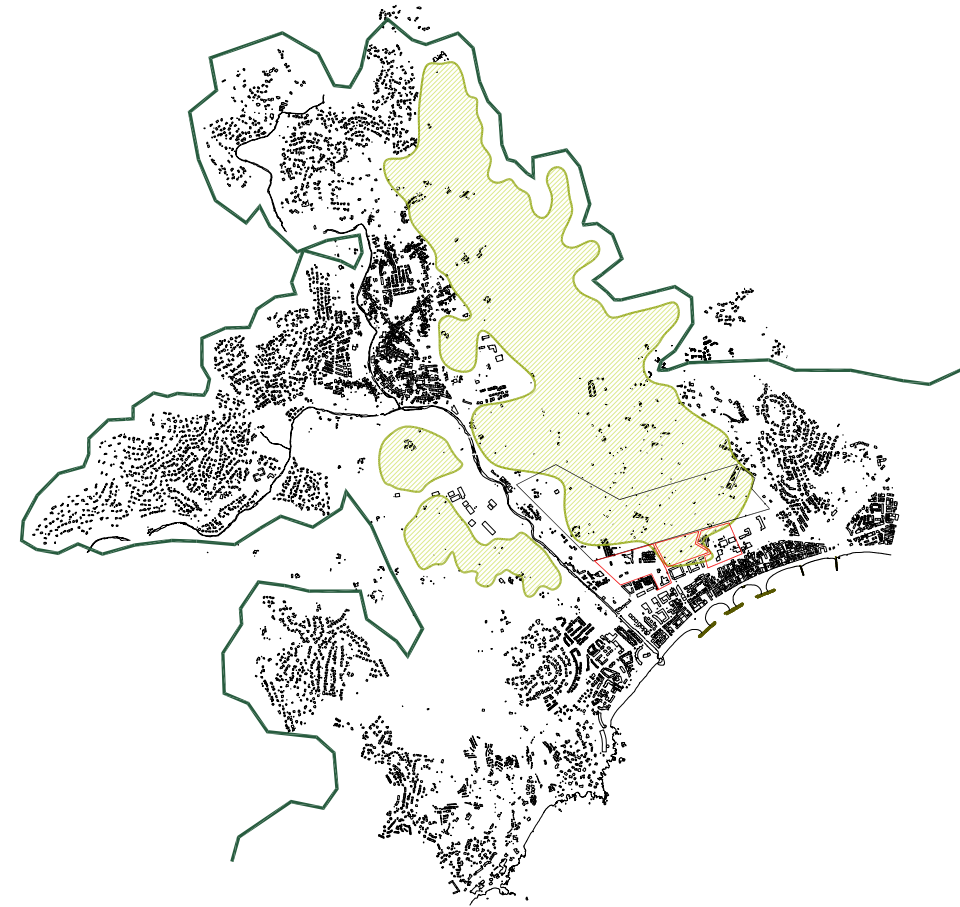
4. Quadre de Superfícies

Claui		Superfície (m²)	Edificabilitat (%)	Edificabilitat (m²/m²'s)	Sostre (m²)	Habitatges
4	Edificació plurifamiliar aïllada	9.631,18	12,38%	-	30.695	205
	<b>Total zones</b>	<b>9.631</b>	<b>12,38%</b>		<b>30.695</b>	<b>205</b>
X3/Xa	Viari	25.582,32	32,88%			
E1,2,3,4,5	Equipament	4.500,00	5,78%			
V2	Espais lliures	5.863,54	7,54%			
V3	Espais lliures	2.017,62	2,59%			
	<b>Total sistemes</b>	<b>37.963</b>	<b>48,79%</b>			
	E existent	30.215	38,83%			
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>77.809,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,39</b>	<b>30.695</b>	<b>205</b>



#### espais lliures

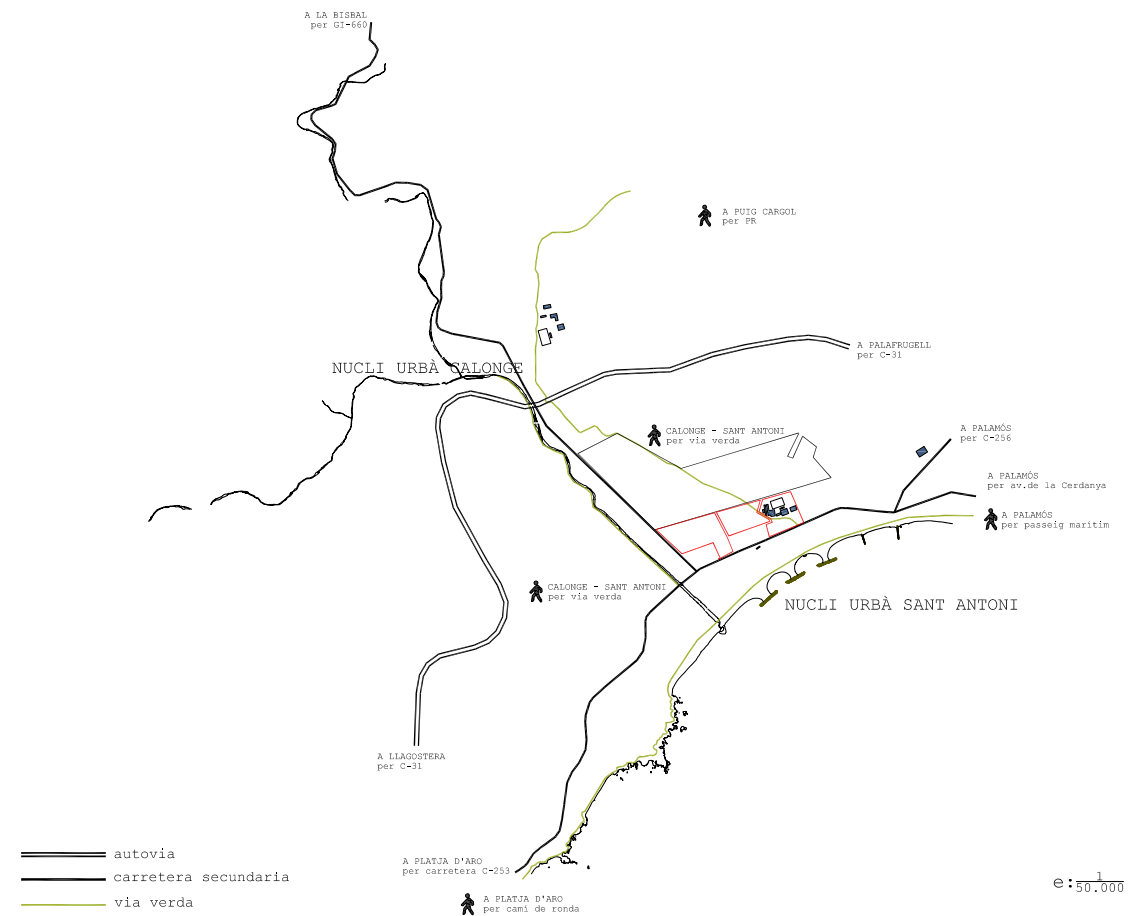
La zona d'actuació es troba al nucli de Sant Antoni, al sud de la plana agrícola de Calonge, a uns 300 metres de la línia costanera i a 1.000 metres dels peus del massís de les Gavarres. Prop de la zona hi trobem també la riera de Calonge.



e: 50.000

#### circulacions


L'àmbit està comunicat per tres carreteres, que conflueixen en una de les cantonades, la C-253 que comunica amb Platja d'Aro, la Gi-660 que va direcció a la Bisbal per la Ganga, i la C-256 cap a Palamós per l'Av.Catalunya. La zona est de l'àmbit d'actuació comprén els equipaments de Sant Antoni, que comunicats per la via verda, s'uneixen amb els de Calonge.



e: 50.000





e:10.000 



### espais lliures

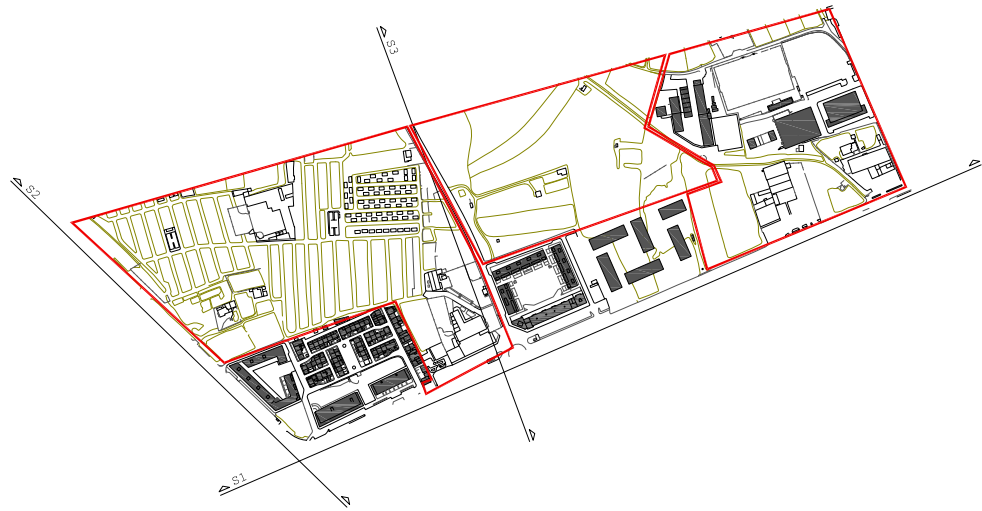
L'àmbit es troba al límit nord del nucli de Sant Antoni, a l'extrem del límit urba en contacte amb la plana agrícola de Calonge i el sector protegit del PDUSC. Conté les restes del Camping Eurocamping, absorbit pel desenvolupament del nucli, el qual quedarà fora d'ordenació en el futur planejament. Bora la zona, hi trobem Torre Roura, bé cultural d'interès local, així com camps de secar i fragments de bosc de pi. El principal espai públic el trobem a la platja, i la resta d'espais verds són fruit de l'espontaneïtat en el creixement i no tenen continuïtat entre ells, falta d'un sistema coherent i interrelacionat.

### circulacions

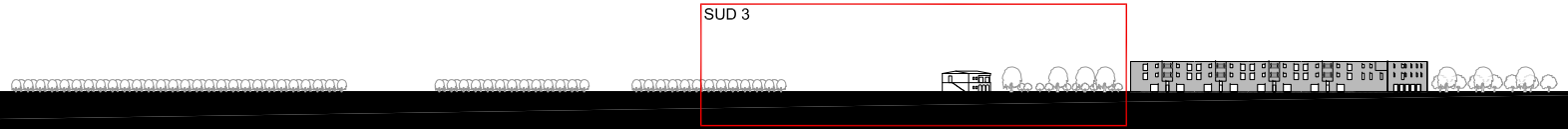
Pel que fa a les vies de circulació, el sector es recolça de la carretera de la Costa, que divideix Sant Antoni en dos, d'est a oest, i comunica amb els municipis veïns. L'altre accés el configura la Gi-660, que a part de connectar amb la Bisbal, lliga amb la C-31, vehicles que venen de Barcelona (1h30) o Girona (40min). L'àmbit comprén el vial que comunica amb un edifici situat dins el sector protegit pel PDUSC, i la via verda que comunica amb Calonge per l'interior de la plana. Els diferents equipaments tenen el seu accés per l'eixample, pel costat est del sector.



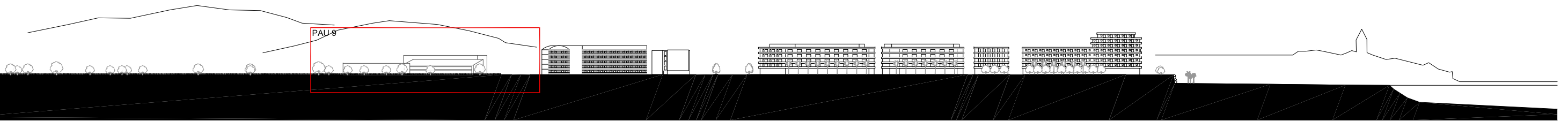
- carretera secundària
- vial urbà
- via verda
- passeig marítim



secció 1  
e: 2:500



secció 2  
e: 2:500



secció 3  
e: 2:500





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

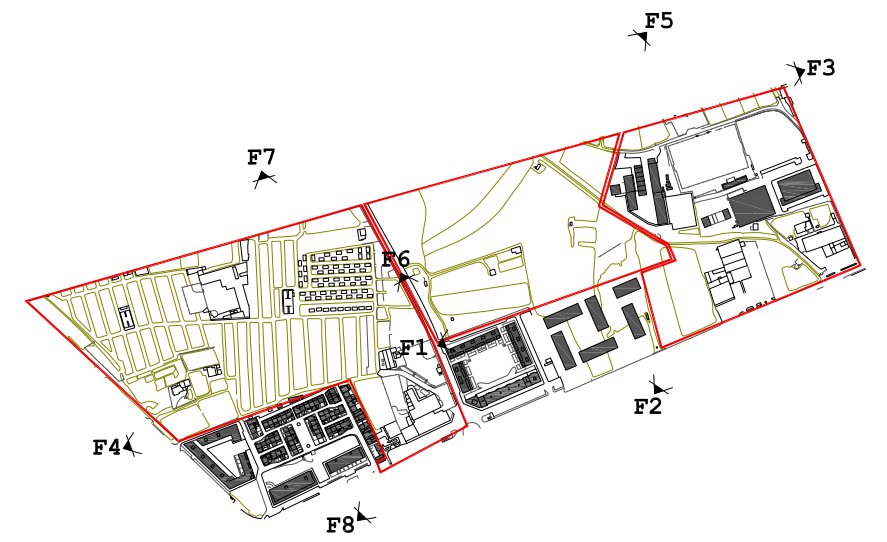


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



#### 4.2 Estratègia de l'actuació

L'estratègia es basarà en 4 criteris descrits en el punt 3.3.2 per la proposta de desenvolupament urbanístic en base a l'evolució de les qualificacions de sòl i sostre: el criteri paisatgístic, el criteri d'implantació en el sistema urbà, i els criteris en les evolucions del sòl i sostre. Els punts tractaran les línies principals de l'actuació, des de l'escala territorial, a l'escala edificatòria passant per l'escala urbana.

La situació de l'emplaçament a la zona perifèrica de Sant Antoni, i la massificació de la façana marítima, provoca el trancament de les relacions d'aquesta zona amb el front marítim. Així sorgeix la necessitat de crear una nova identitat que doti a l'àmbit un nou caràcter, que el relacioni amb el seu entorn directe i complementi el paisatge costaner.

Regenerar el paisatge perdut amb la urbanització del mur que representa la primera línia costanera, i la pèrdua de la relació del municipi amb el mar, obren noves possibilitats amb la mirada enfocada cap el paisatge forestal del massís de les Gavarres. Lligar l'actuació amb els boscos d'alzines i pins, permetria dotar a la zona d'una nova identitat, una nova forma de vida urbana lligada als elements característics de la Costa Brava, la relació amb la vegetació i la preservació dels camps.

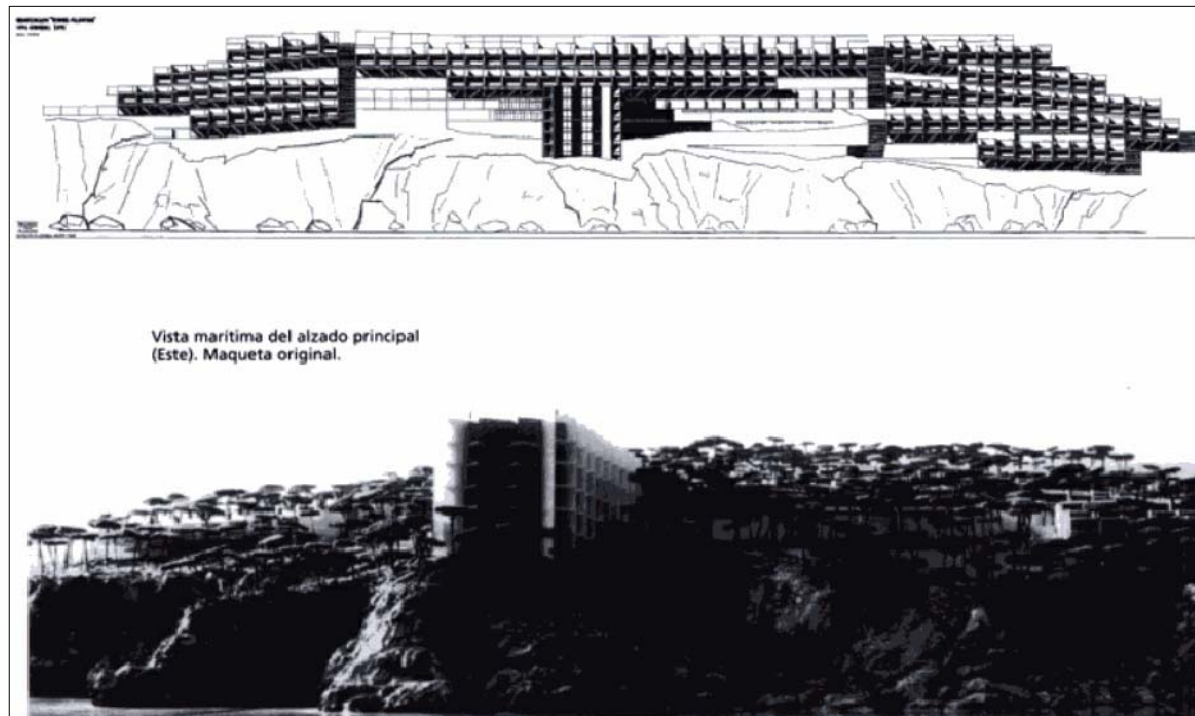
Les preexistències urbanes marcaran els eixos que implantaran la proposta en el lloc, i les naturals faran de filtre per tal de d'integrar l'actuació a mesura que s'aproxima cap als espais naturals. Densitats més altes en proximitats urbanes, i inferiors en zones més pròximes als espais naturals.

L'espai públic, ha de resoldre transicions entre espais urbans i espais naturals, ha d'adaptar la vegetació autòctona d'alzines i pins i assimilar-la en la seva implantació. Per altra banda, el procés evolutiu de l'actuació ajudarà a completar cada etapa per tal d'evitar situacions d'impàs i sectors sense concloure. Tota etapa de creixement serà un procés tancat que lligarà amb la següent o es podrà mantindre estancada en espera de les necessitats de creixement del municipi.

Les edificacions que es situin en aquesta zona, hauran de preveure un canvi d'ús, habilitar transformacions parcials de les seves parts per tal de satisfer noves necessitats. Per exemple, a causa de l'estancament de l'activitat turística, la demanda de sostre residencial, etc.







**4.2.1 CRITERI 1: el paisatge com a filtre.** Integrar el paisatge com un element de l'actuació i l'actuació com un element del paisatge. Reivindicar el paisatge com un element patrimonial i cultural del territori, el qual representa en tots els sentits l'especificitat del lloc. D'aquesta manera, es vol donar al resident la possibilitat de viure en un entorn natural, i al turista una nova opció que complementaria al turisme de sol i platja, fent front a les noves necessitats del turisme dels '80, i una sortida a l'estancament de l'oferta monotemàtica. Potenciar activitats al massís de les gavarres, rutes per les vies verdes i disfruta de la gastronomia local. Exportar els elements naturals de la zona per tal d'integrar l'actuació en el context paisatgístic.

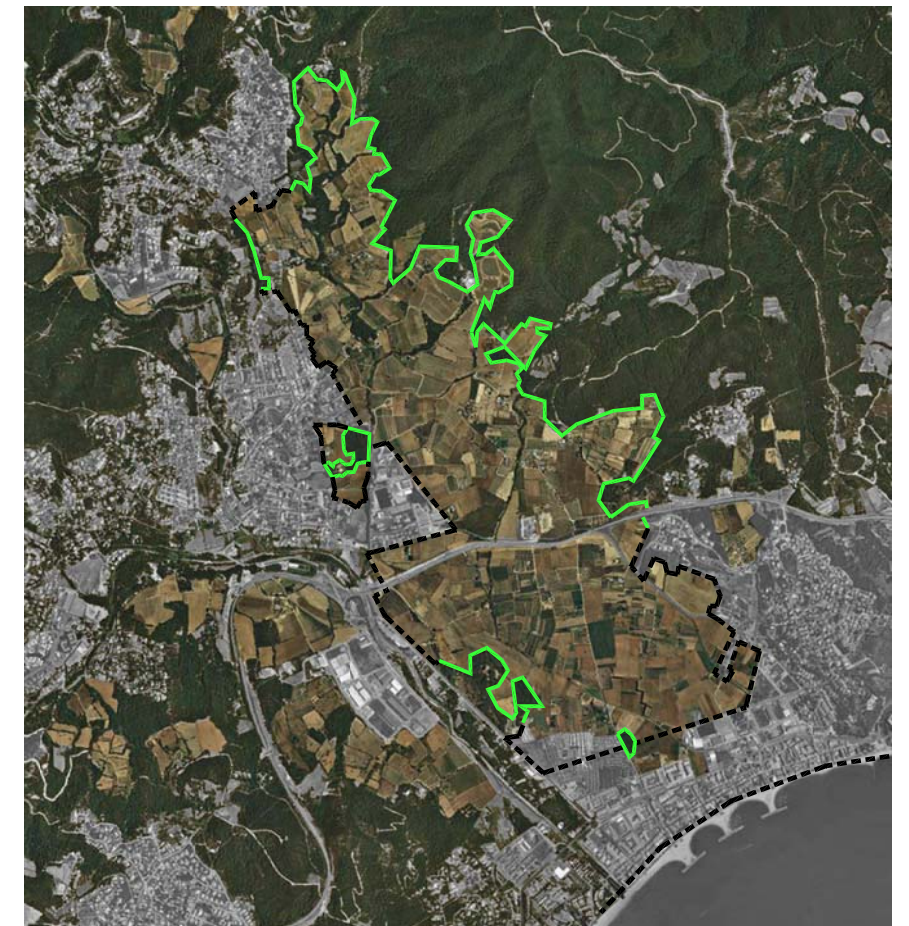
**Objectiu:** assimilar el comportament dels elements naturals de la zona que actuen fent de transició entre espai agrícola i espai forestal, reinterpretar-los perquè serveixin de transició amb l'espai urbà existent i l'espai urbà de nova planta. Regenerar el paisatge perdut i retornant-lo amb noves funcions i noves dinàmiques d'ús. A la vegada, es proposa una nova ruta al voltant de la plana, un circuit verd que circuli per aquesta nova reforestació i que lligui amb els demés elements d'interès cultural i turístic de la zona: gastronomia, etnologia, activitats esportives, rutes cap a les gavarres i bens d'interès local i nacional.

**elements del paisatge**



J.A Coderch  
Apartaments Torre Valentina

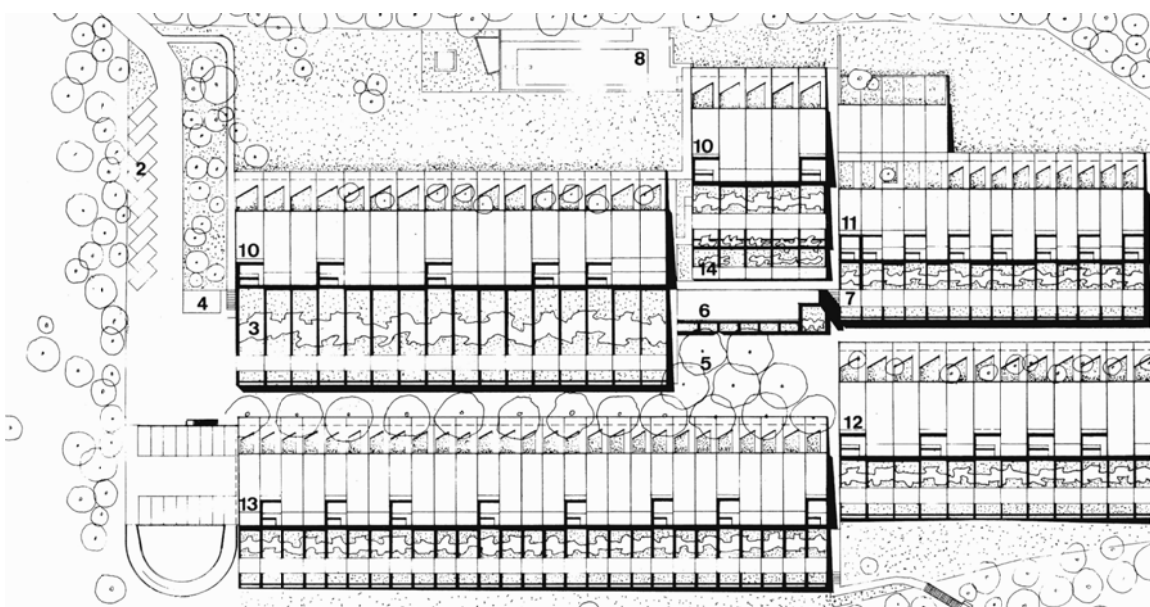
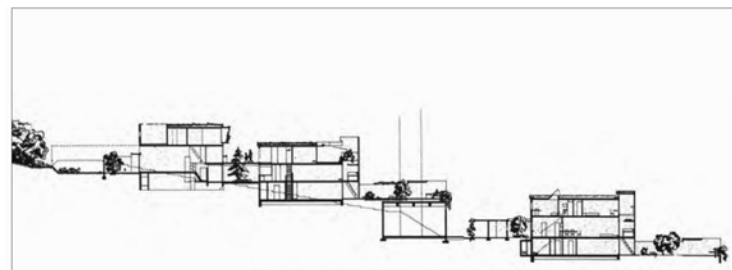
**elements de filtre**



— vegetació existent  
- - - reforestació

e: 1/40.000

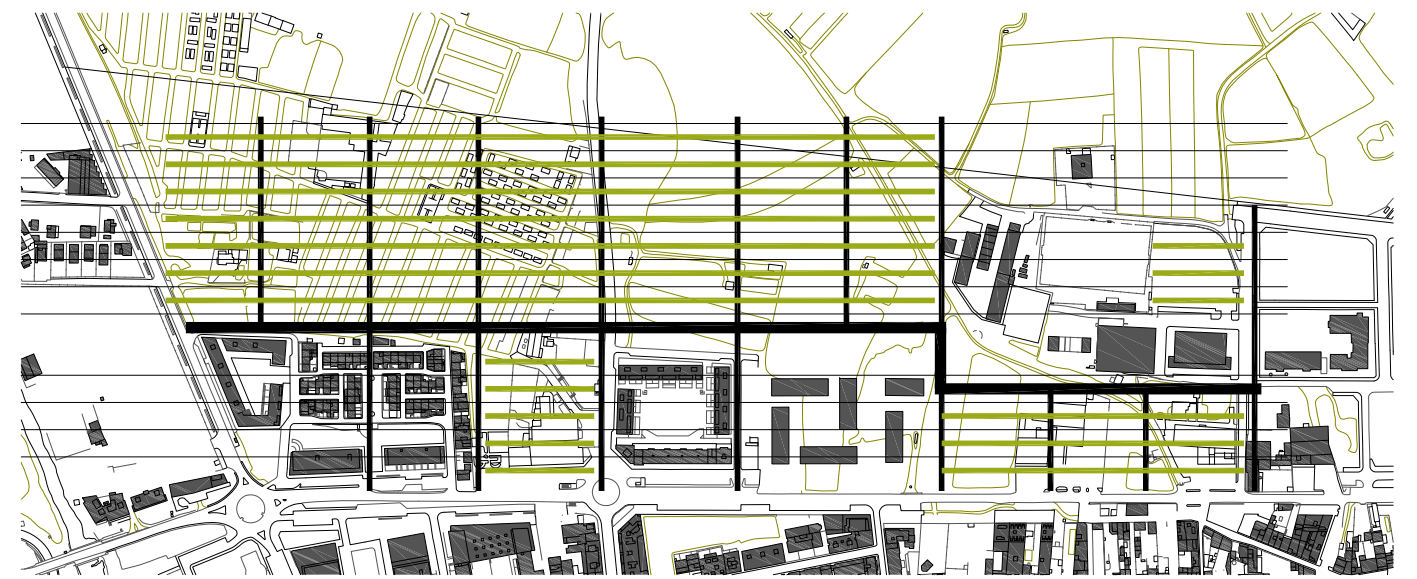




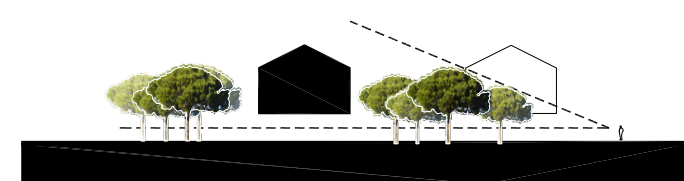
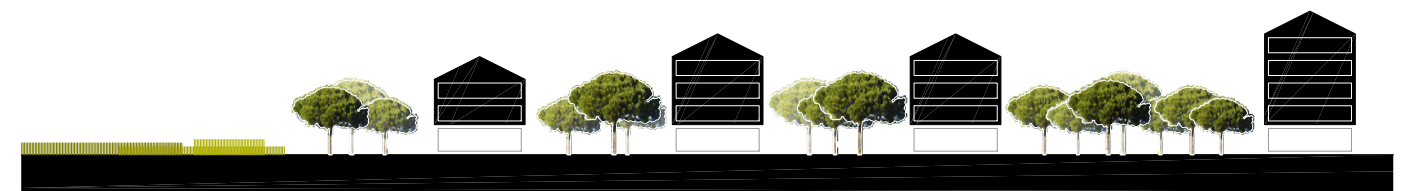
ATELIER 5  
Halen Housing Estate  
Bern, Switzerland 1961

**4.2.2 CRITERI 2: desenvolupament urbà pautat d'acord amb l'estructura territorial.** Repensar el model per una urbanització de mitjana densitat, espais públics, vials i edificacions. A diferència dels plans parcials analitzats, on el verd públic es converteix en un reducte limitat per la circulació rodada, es vol pensar l'espai públic com un gran verd on hi succeeix l'urbanisme. L'espai verd servirà per solucionar discordancies entre límits: entorn natural/nova actuació, nova actuació/urbanització existent. Reduir la superfície que ocupa la vialitat en els diferents planejaments, a favor de més zones verdes i espai pels vianants.

**Objectiu:** donar continuïtat a la trama urbana existent i reduir vials en relació a la previsió del planejament per minimitzar la superfície que ocupen, i alliberar espai públic. El model utilitzat és del tipus espina de peix: un eix principal de circulació est-oest, i eixos secundaris de servitud que arribarien a a les edificacions. Repensar la circulació peatonal en paral·lel pels vials de circulació (nord-sud), i lliurement pels espais verds.



modulació de la planta



alçats i seccions

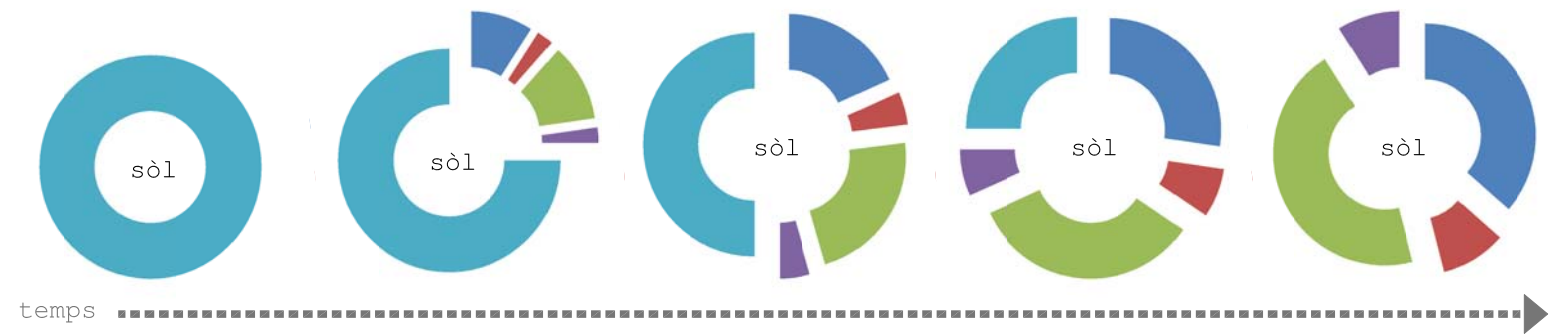


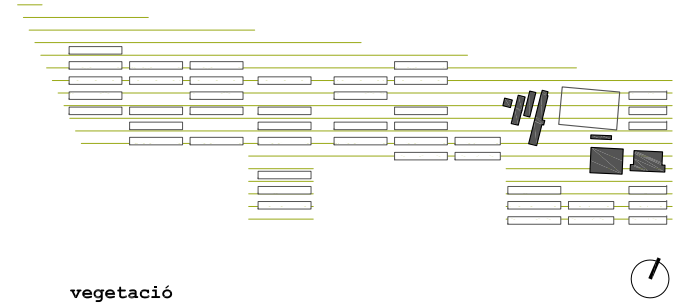
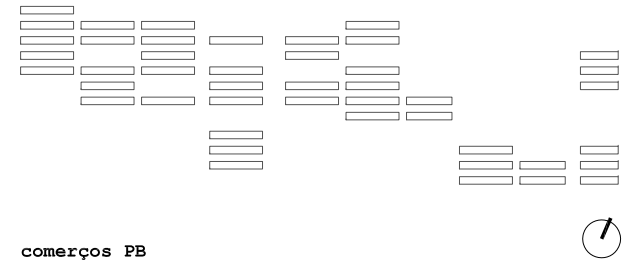
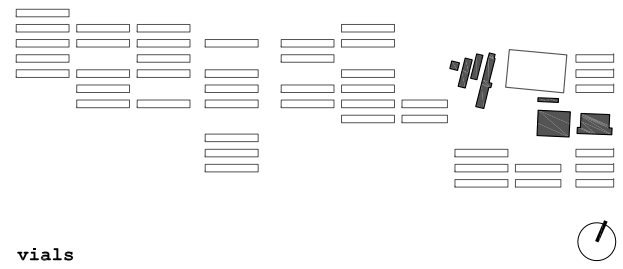
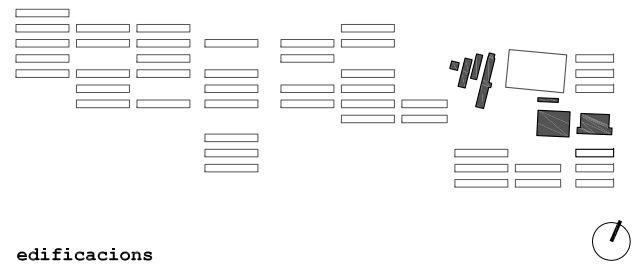
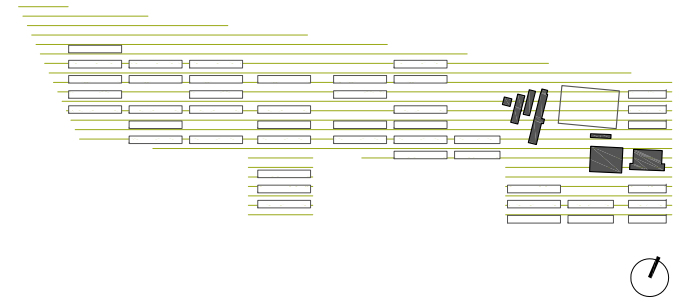
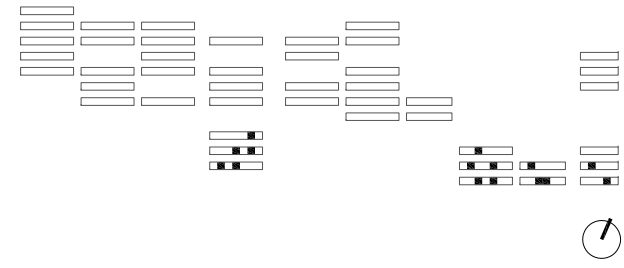
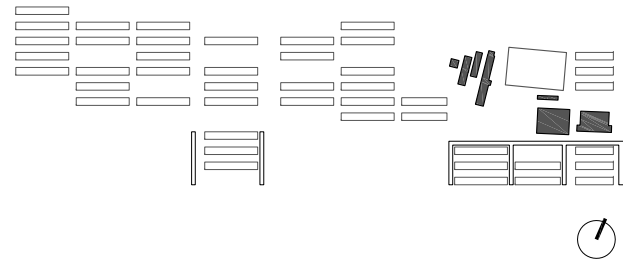
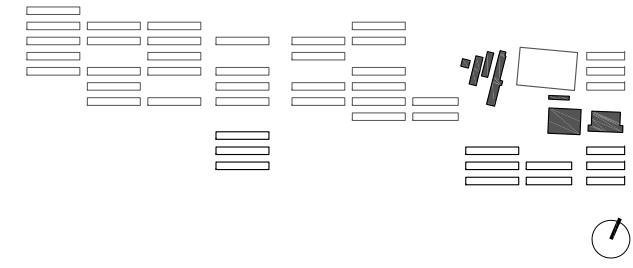
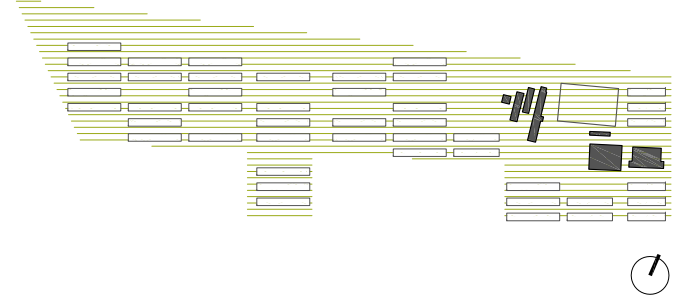
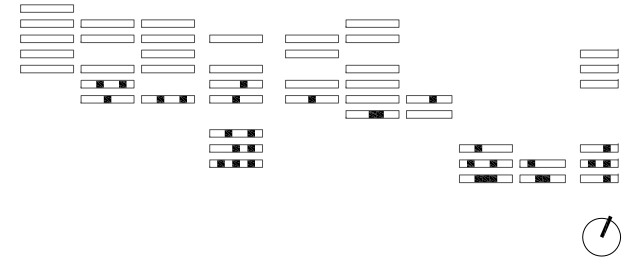
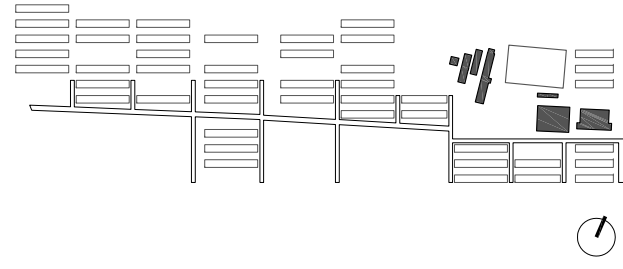
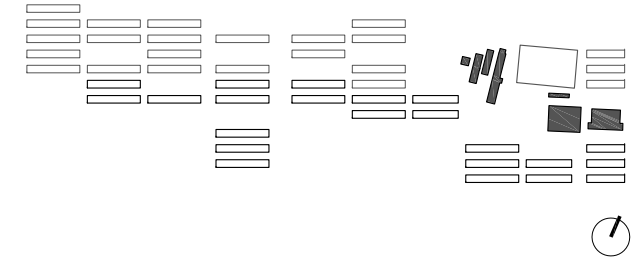
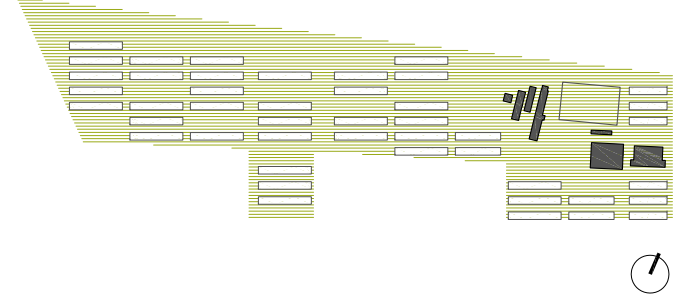
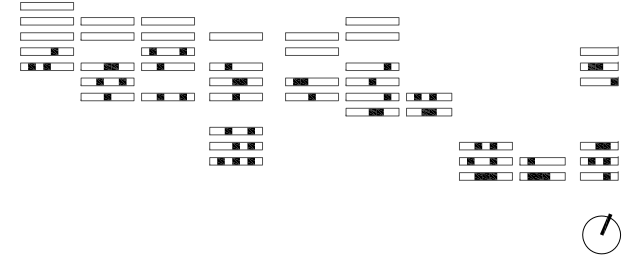
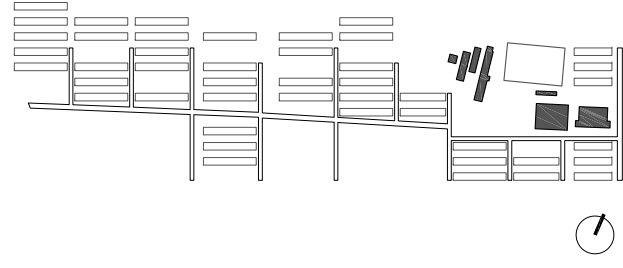
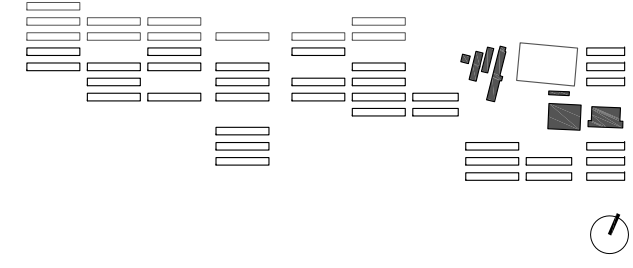
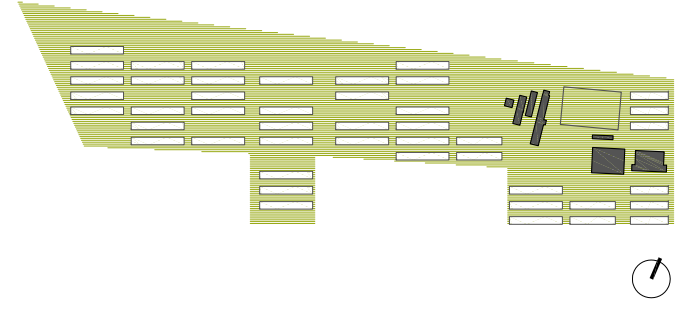
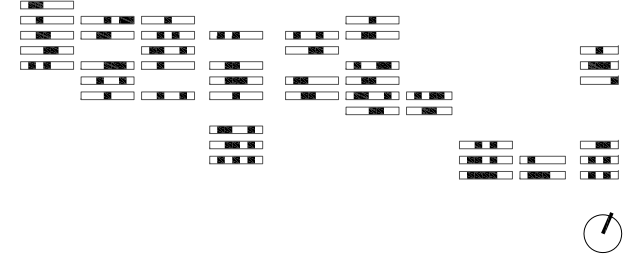
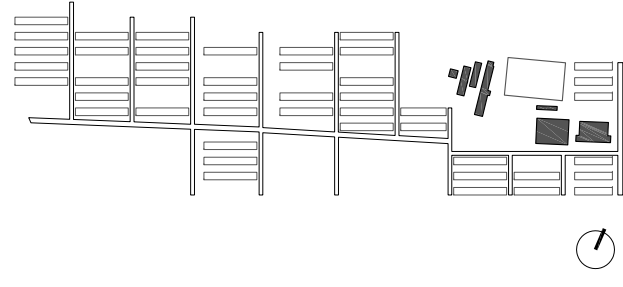
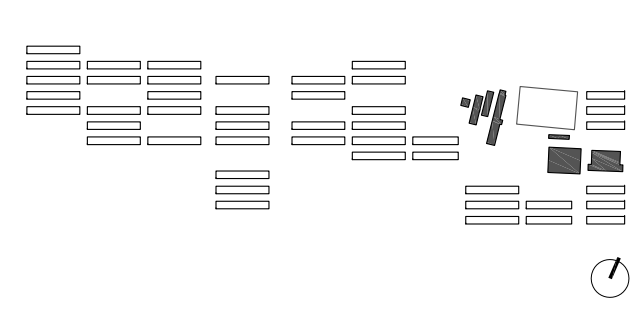
**4.2.3 CRITERI 3: desenvolupament del sòl en relació al temps.** Ordenar les diferents etapes del procés urbanitzador. *Pensar les etapes de desenvolupament del sector per evitar situacions d'impàs (illes buides, carrers tallats, locals desocupats), que causen un gran impacte visual, i el desaprofitament del sector per altres activitats. El creixement del sector és incert i pot estancar-se en algun moment.*

**Objectius:** Reforestar controladament la zona qualificada d'urbanitzable, per tal d'integrar l'actuació amb l'espai natural i filtrar l'impacte de les edificacions amb el paisatge més proper. Preparar el model per un creixement gradual, que s'adapti a les necessitats de cada moment sense deixar l'actuació inacabada. Ordenar les parts del creixement urbà en paral·lel entre si: edificacions, vials, vegetació i comerços.

**qualificacions**

- sòl d'aprofitament privat
- vials
- espai públic
- equipaments
- sòl qualificat d'urbanitzable





edificacions

vials

comerços PB

vegetació

temps

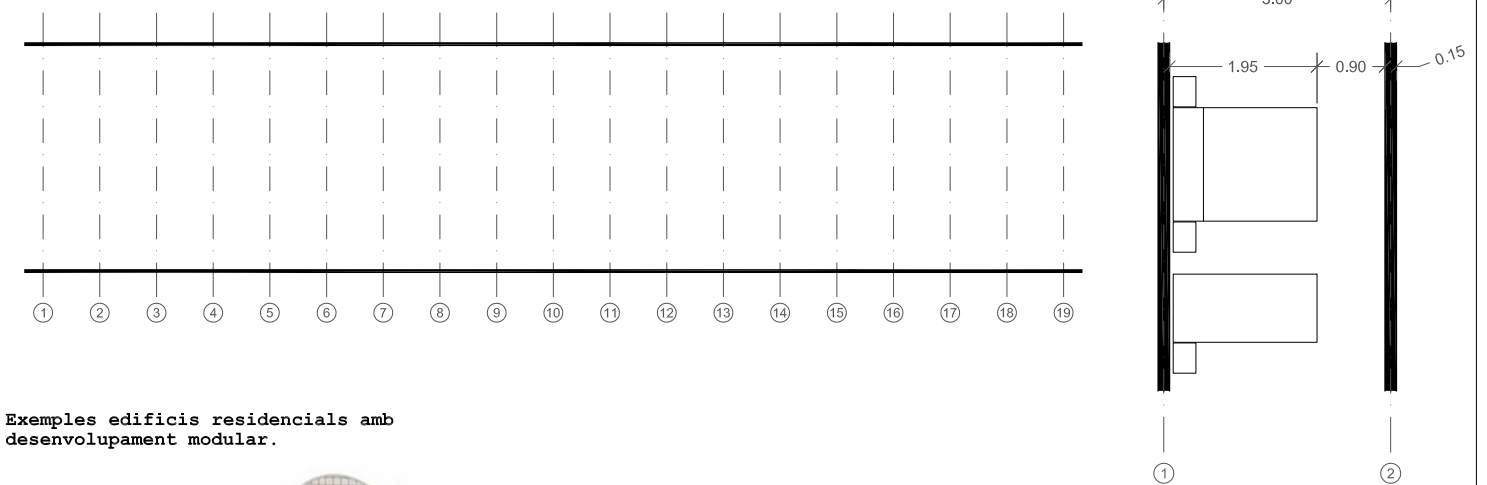


**4.2.4 CRITERI 4: evolució de l'edificabilitat en funció de les necessitats.** Repensar el model d'edifici residencial per tal d'adaptar-lo a les diferents necessitats. Adaptar el municipi turístic a les necessitats transitòries de residents i visitants. Preparar el nou barri pel canvi, tan dels elements com les activitats. A partir del model arquitectònic, repensar la unitat edificable per tal que pugui encavir un programa mixt i variable (allotjament, serveis, comerços i equipaments).

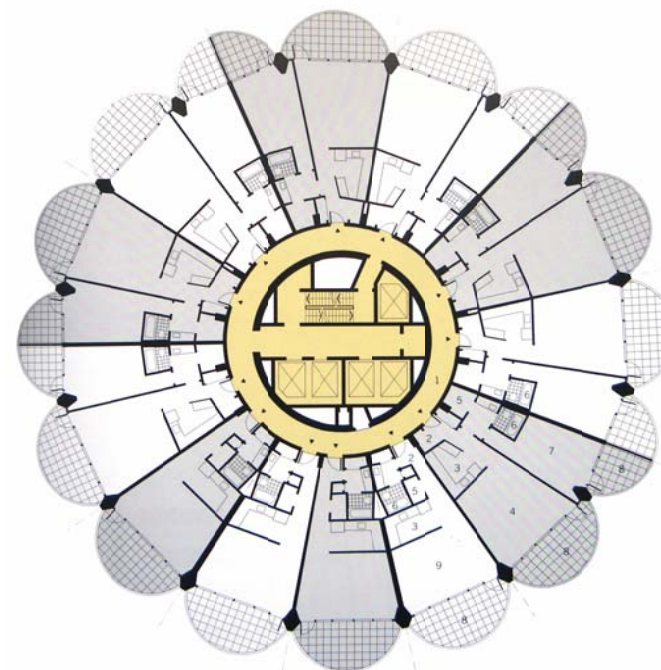
**Objectiu:** Ordenar l'edificació per tal d'assimilar futures etapes de canvi d'ús. La importància del mòdul per tal d'adaptar dins el mateix edifici els diferents habitatges i la part hotelera.



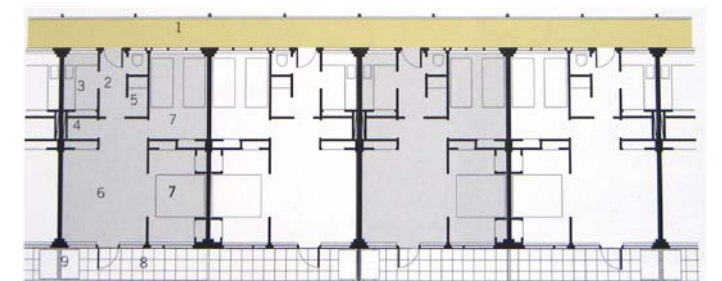
L'edifici a desenvolupar és del tipus bloc. La unitat mínima en quan a superfície és la formada pel mòdul hotelier. S'ha determinat una separació entre eixos transversals de 3 metres, que servirà per desenvolupar les diferents tipologies. Aquesta distància esdevé del resultat de sumar la mida d'un llit estàndard i l'espai de pas.



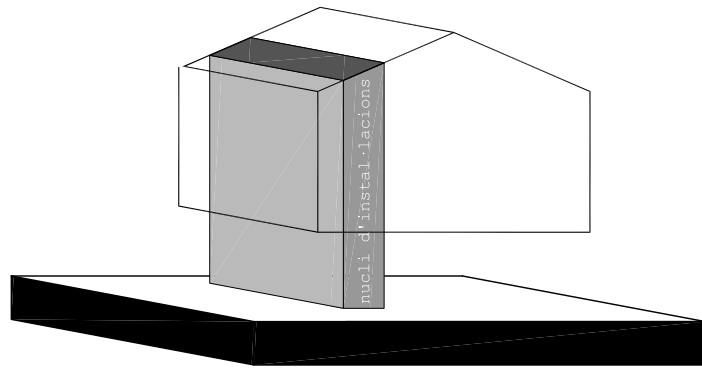
Exemples edificis residencials amb desenvolupament modular.



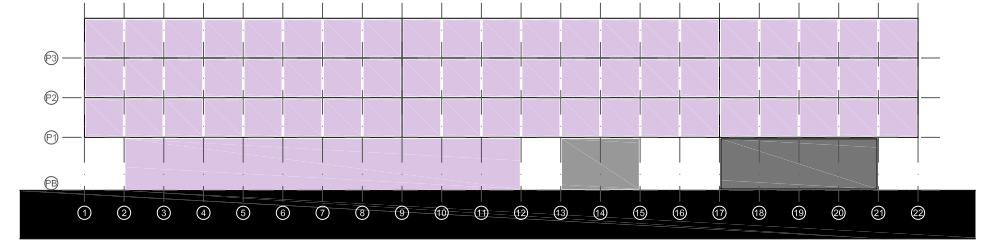
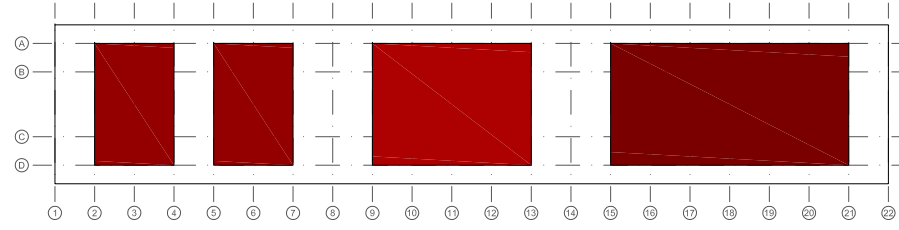
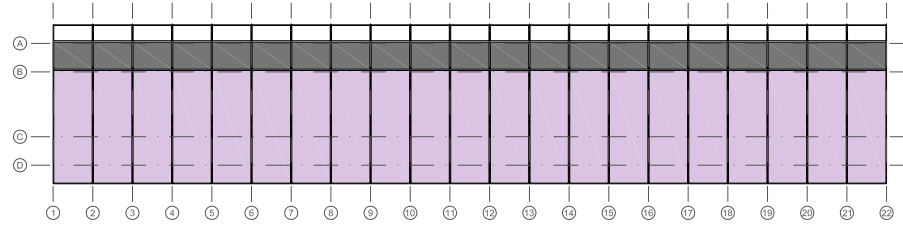
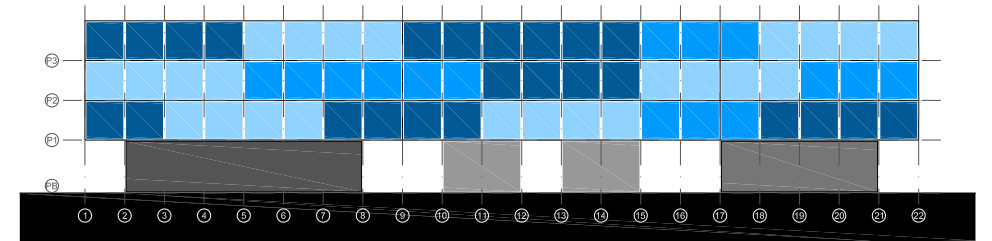
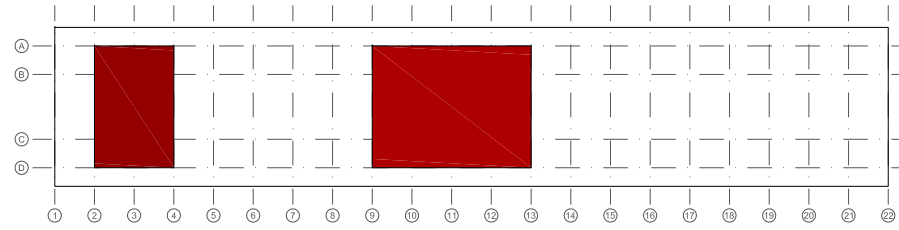
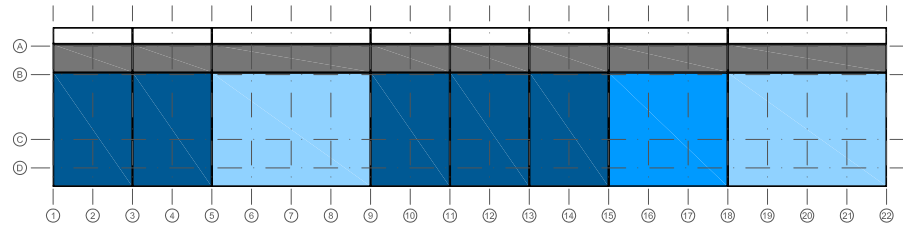
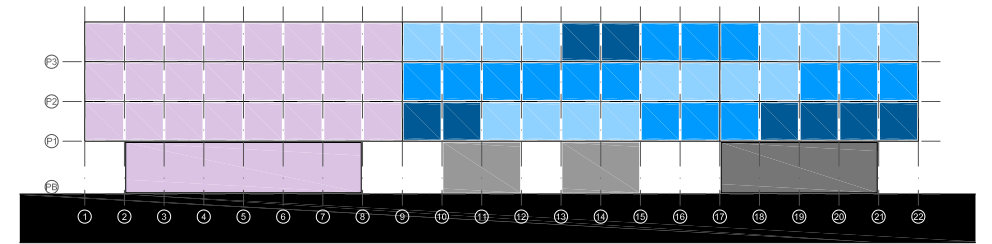
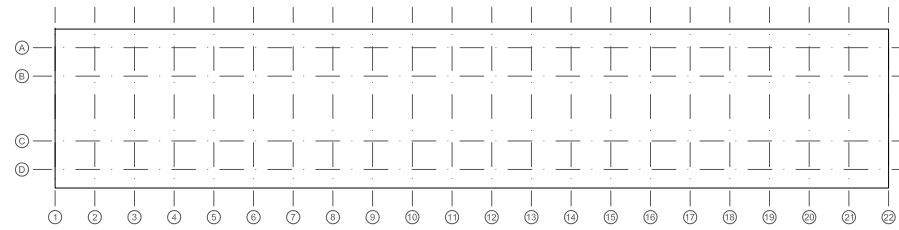
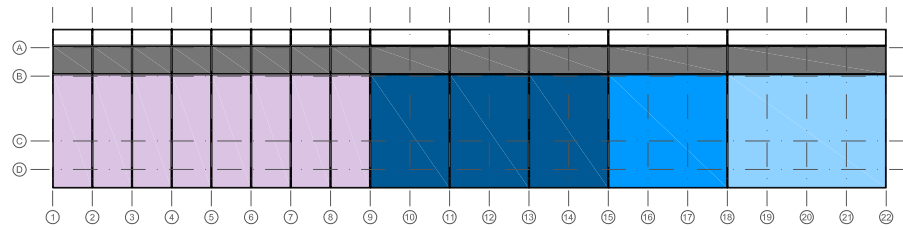
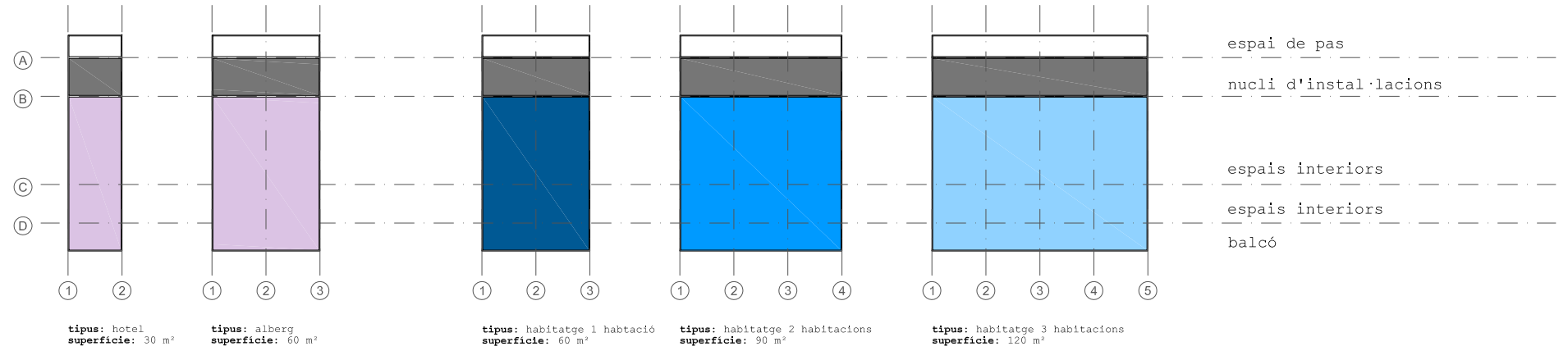
Bertrand Goldberg  
Marina City (Chicago), 1964



Villem van Tijen  
Edifici a Bergpolder (Róterdam), 1934



La divisió longitudinal esdevindrà de l'ordenació del nucli d'instal·lacions, el qual permetrà posar en comú les diferents tipologies per tal d'ordenar l'edifici.



evolució planta tipus

evolució planta baixa

evolució alçat



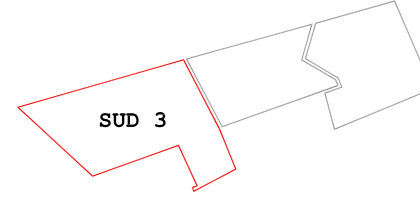


### 5.1 Desenvolupament SUD 3 Porta de Sant Antoni

La zona escollida per materialitzar la proposta és l'àmbit del SUD Porta de Sant Antoni, al sector est de la proposta general. El sector té una superfície total de 107.747,50 m<sup>2</sup>, i està en contacte amb els dos principals vials de Sant Antoni, la carretera de la costa, C-253 o avinguda Catalunya, amb una actuació de desenvolupament programada per habilitar nous vials de servei, i noves places de aparcament, i la Gi-660, que conecta amb Calonge i l'autovia C-31.

La zona conté un Camping el qual quedaria fora d'ordenació en el nou planejament, les preexistències del qual no seran aprofitades per l'actuació, per falta de lligam amb la zona urbana existent, la qualitat dels espais, els vials de circulació i les edificacions existents que formen part dels serveis del camping.

L'entorn més immediat el forma la plana agrícola de Calonge, tot i que part del camping s'hagi apoderat d'aquest espai, com hem vist als plànols del planejament territorial, és una zona protegida pel PDUSC II, amb un important valor natural i paisatgístic que posa en relació Sant Antoni de Calonge amb tot el seu entorn, plana agrícola i les Gavarres com a teló de fons.



e: 2.500



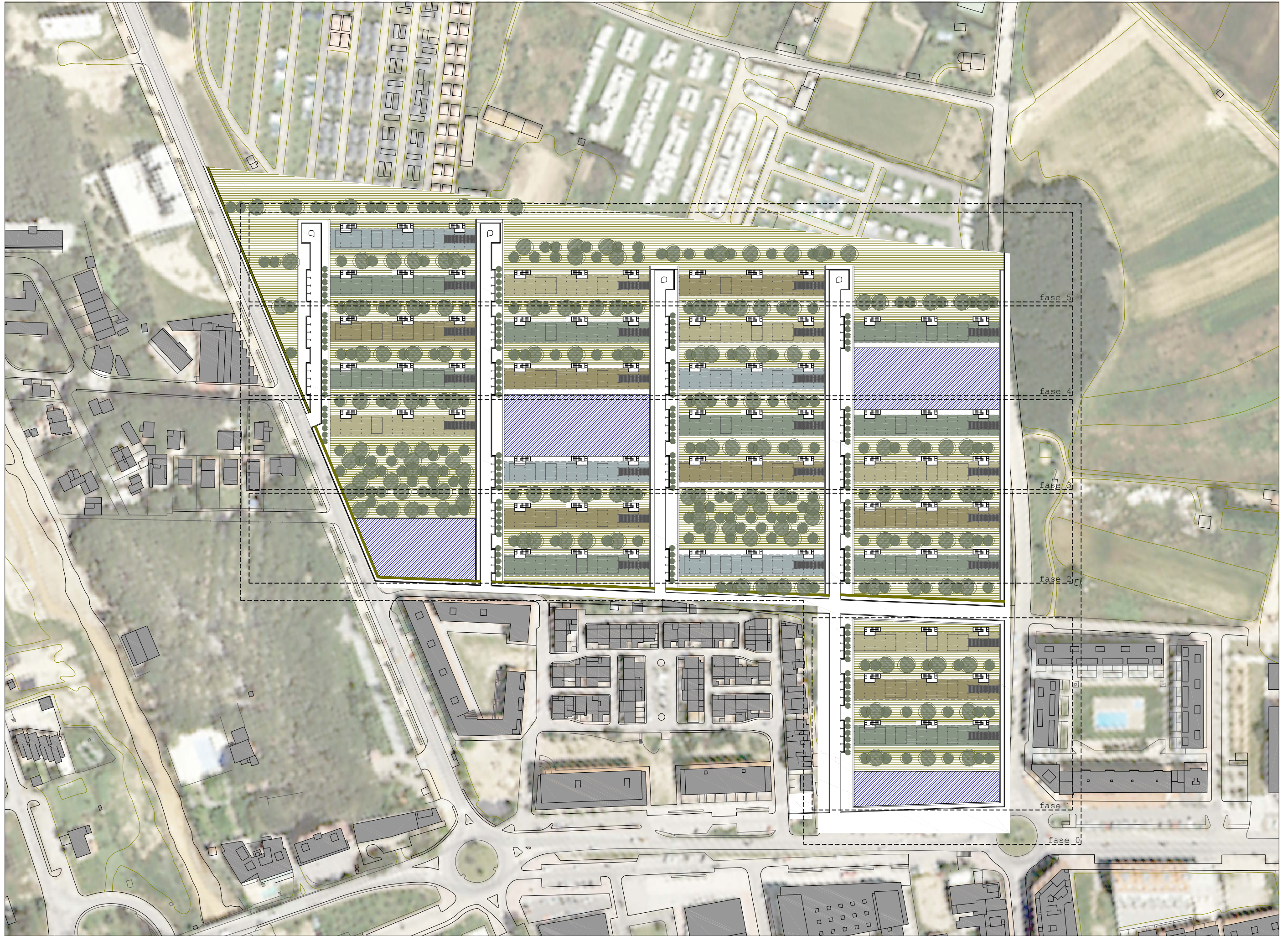




e: 1:5.000

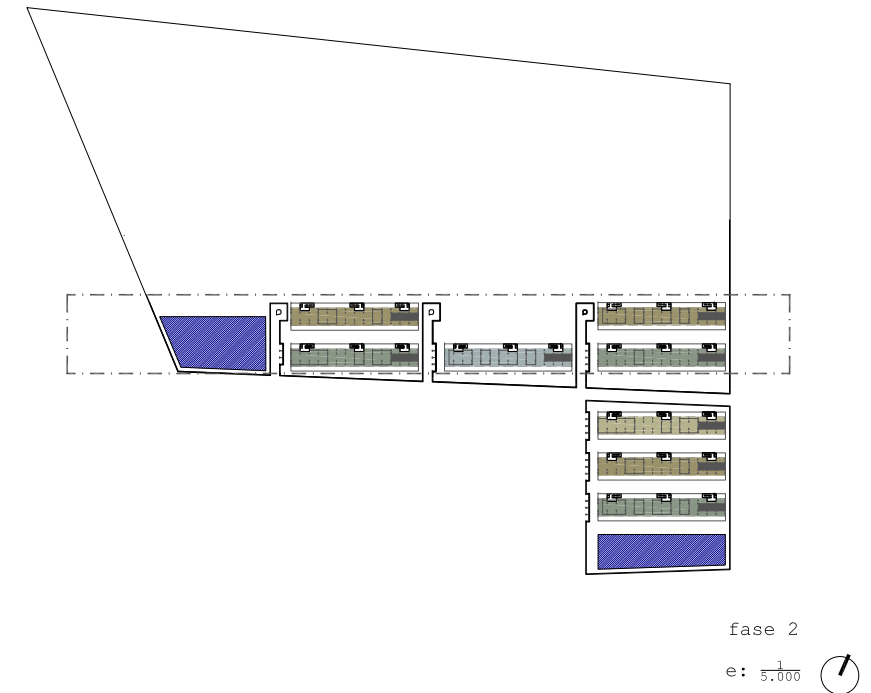
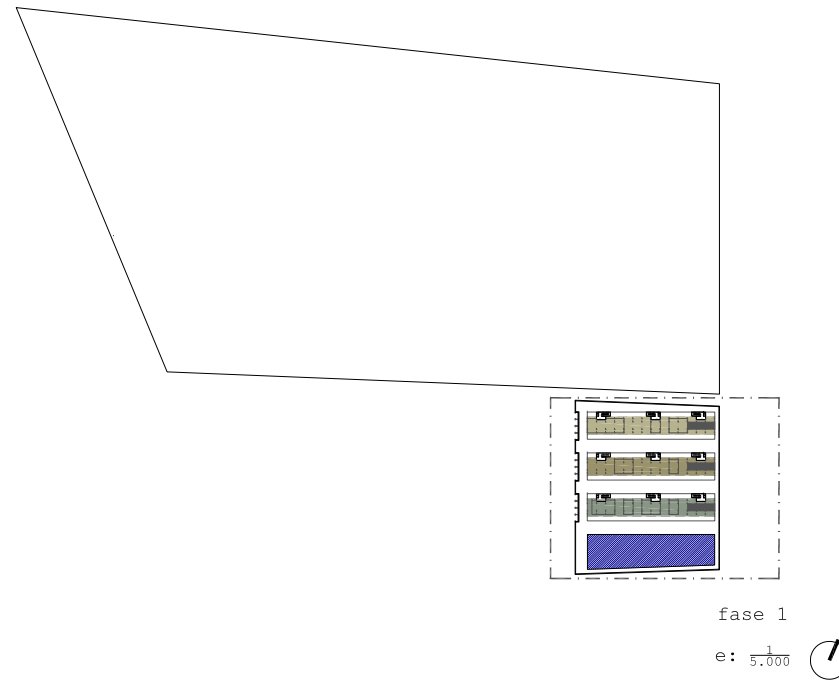
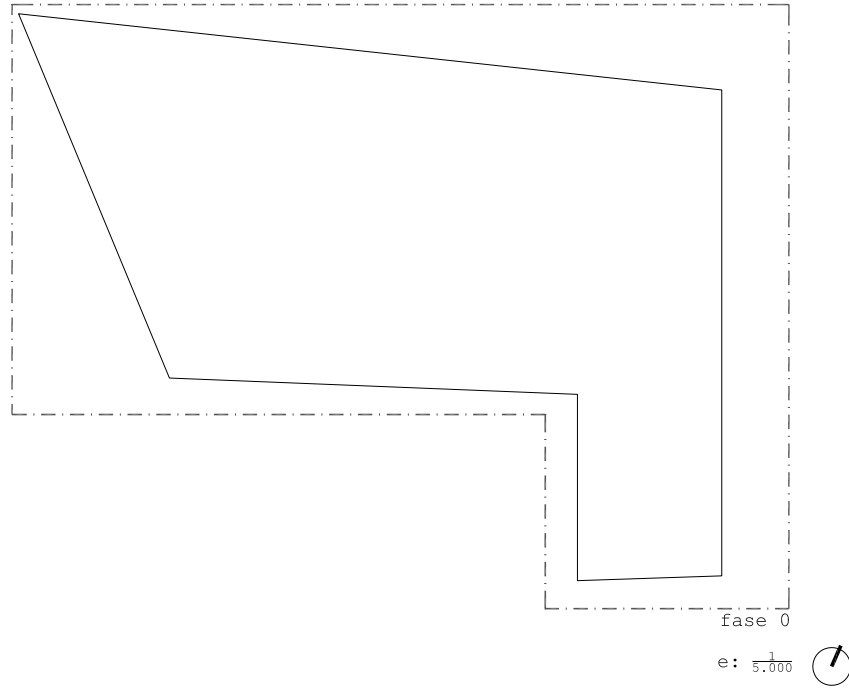






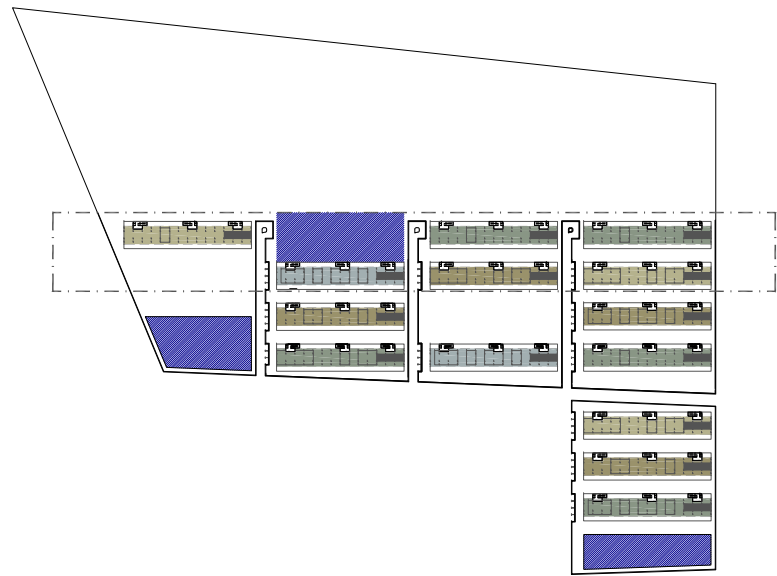
e: 2.000





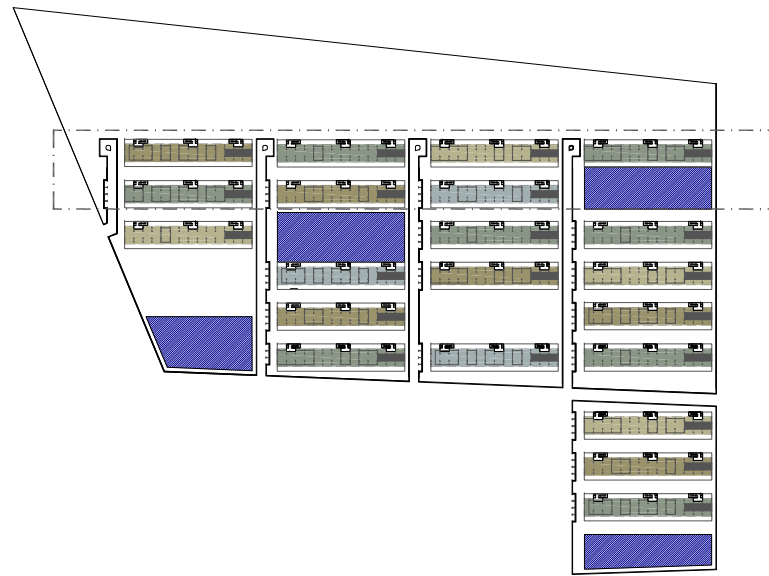
FASE 1	%DESENVOLUPAT	14,65
<b>superfície total (m²)</b>	<b>15.787,24</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>11.235,24</b>	<b>71,17</b>
zones verdes (m²)	4.182,77	26,5
vials (m²)	5.231,72	33,1
equipaments (m²)	1.820,75	11,5
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>4.552,00</b>	<b>28,83</b>
st.residencial (m²st)	11.127,60	71,0
espai lliure en PB (m²)	1.820,80	11,6
st.comercial (m²st)	2.731,20	17,4
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,445
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,99
densitat (htge/ha)		70,48
nombre habitatges		111

FASE 2	%DESENVOLUPAT	35,13
<b>superfície total (m²)</b>	<b>37.854,49</b>	<b>(%)</b>
<b>cessions (m²)</b>	<b>25.715,29</b>	<b>67,93</b>
zones verdes (m²)	15.279,36	40,4
vials (m²)	6.437,38	17,0
equipaments (m²)	3.998,55	10,6
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>12.139,20</b>	<b>32,07</b>
st.residencial (m²st)	28.324,80	70,0
espai lliure en PB (m²)	4.855,68	12,0
st.comercial (m²st)	7.283,52	18,0
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,333
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,07
densitat (htge/ha)		74,83
nombre habitatges		283



fase 3

e: 1/5.000



fase 4

e: 1/5.000



fase 5

e: 1/5.000

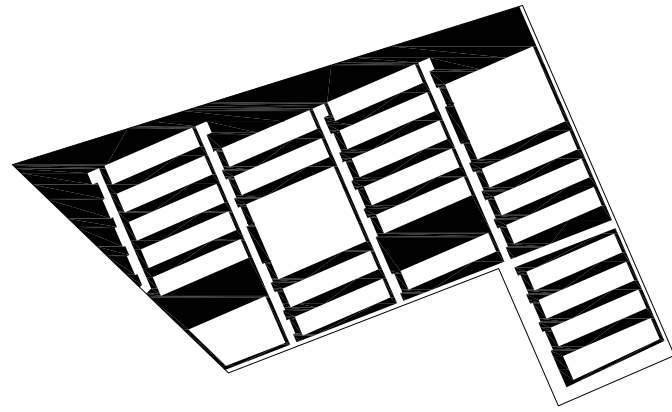
FASE 3	%DESENVOLUPAT	55,36
<b>superfície total (m²)</b>	<b>59.649,66</b>	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>39.923,46</b>	<b>66,93</b>
zones verdes (m²)	25.141,64	42,1
vials (m²)	8.018,60	13,4
equipaments (m²)	6.763,22	11,3
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>19.726,20</b>	<b>33,07</b>
st.residencial (m²st)	49.568,40	71,5
espai lliure en PB (m²)	7.890,48	11,4
st.comercial (m²st)	11.835,72	17,1
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,513
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,16
densitat (htge/ha)		83,10
nombre habitatges		496

FASE 4	%DESENVOLUPAT	76,71
<b>superfície total (m²)</b>	<b>82.656,90</b>	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>50.791,50</b>	<b>61,45</b>
zones verdes (m²)	32.343,87	39,1
vials (m²)	9.345,44	11,3
equipaments (m²)	9.102,19	11,0
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>31.865,40</b>	<b>38,55</b>
st.residencial (m²st)	66.765,60	67,7
espai lliure en PB (m²)	12.746,16	12,9
st.comercial (m²st)	19.119,24	19,4
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,095
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,19
densitat (htge/ha)		80,77
nombre habitatges		668

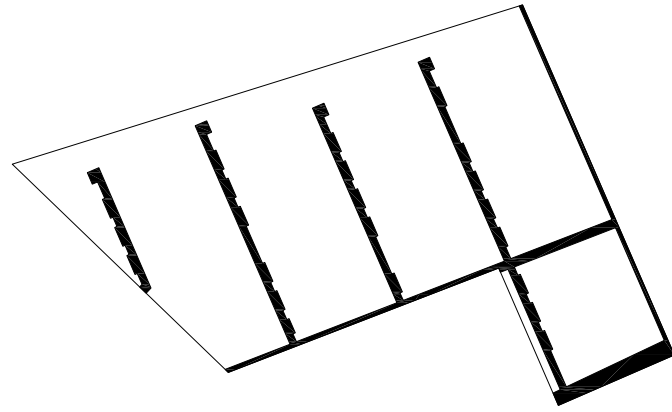
FASE 5	%DESENVOLUPAT	100
<b>superfície total (m²)</b>	<b>107.747,50</b>	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>69.812,52</b>	<b>64,79</b>
zones verdes (m²)	48.841,91	45,3
vials (m²)	10.301,99	9,6
equipaments (m²)	10.668,62	9,0
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>37.934,98</b>	<b>35,21</b>
st.residencial (m²st)	78.904,80	67,5
espai lliure en PB (m²)	15.173,99	13,0
st.comercial (m²st)	22.760,99	19,5
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,680
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		73,23
nombre habitatges		789



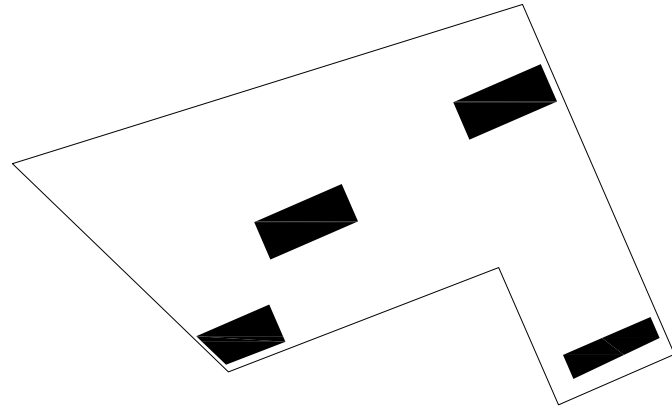
Superfícies:



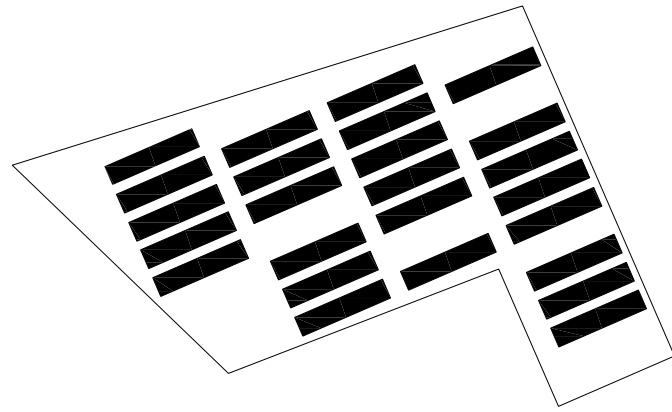
zones verdes:  
48.841,91 m2



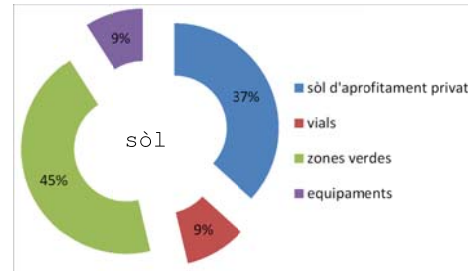
vials:  
10.301,99 m2



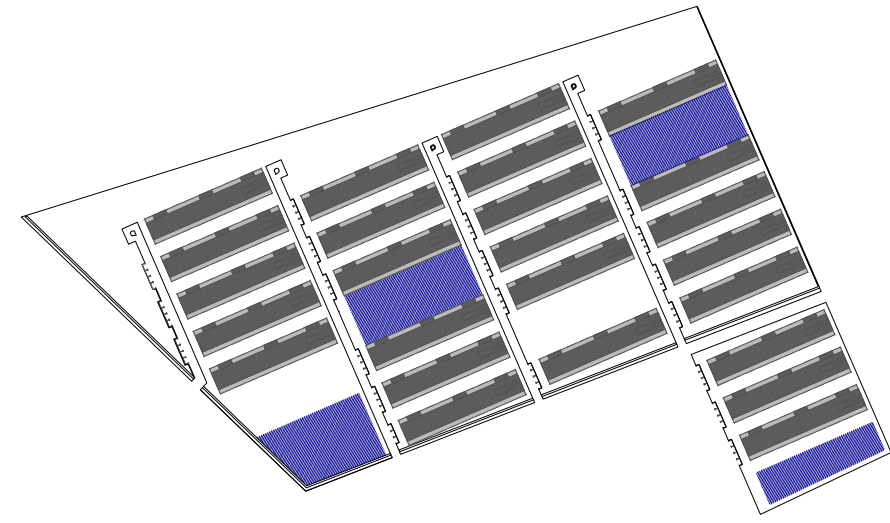
equipaments:  
10.668,62 m2



sòl d'aprofitament  
privat:  
37.934,98 m2



PROPOSTA PP		
superfície total (m²)	107.747,50	(%)
cessions (m²)	69.812,52	64,79
zones verdes (m²)	48.841,91	45,3
vials (m²)	10.301,99	9,6
equipaments (m²)	10.668,62	9,0
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0

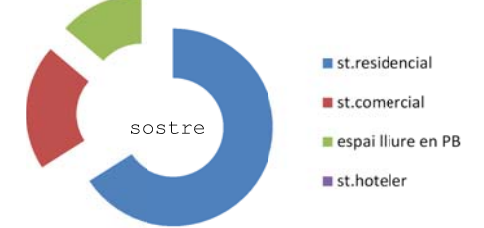


Proposta model turistic/residencial

PROPOSTA PP EDIFICI ÚS RESIDENCIAL		
sòl d'aprofitament privat (m²)	37.934,98	35,21
st.residencial (m²st)	78.904,80	67,5
espai lliure en PB (m²)	37.934,98	32,5
st.comercial (m²st)	0,00	0,0
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,080
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		73,23
nombre habitatges		789



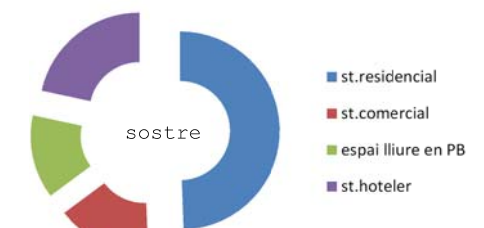
PROPOSTA PP EDIFICI ÚS MIXT COMERCIAL		
sòl d'aprofitament privat (m²)	37.934,98	35,21
st.residencial (m²st)	78.904,80	67,5
espai lliure en PB (m²)	15.173,99	13,0
st.comercial (m²st)	22.760,99	19,5
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,680
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		73,23
nombre habitatges		789



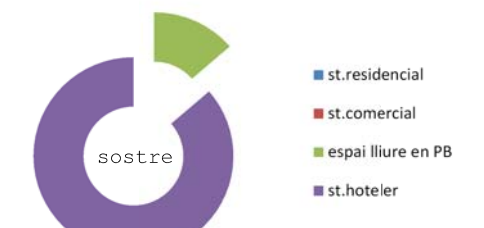
PROPOSTA PP EDIFICI ÚS MIXT HOTELER		
sòl d'aprofitament privat (m²)	37.934,98	35,21
st.residencial (m²st)	59.178,60	50,6
espai lliure en PB (m²)	32.244,73	27,6
st.comercial (m²st)	0,00	0,0
st.hoteler (m²st)	25.416,45	21,8
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,230
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		54,92
nombre habitatges		592

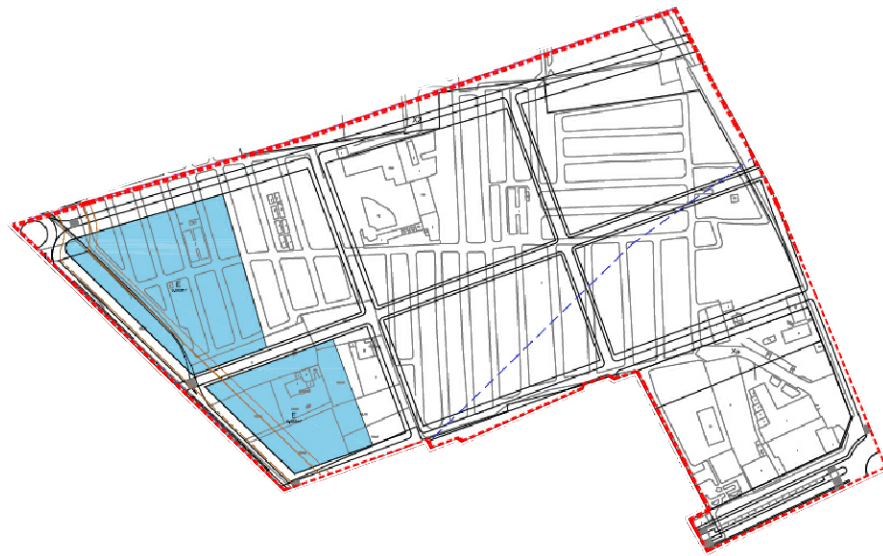


PROPOSTA PP EDIFICI ÚS MIXT COMERCIAL+HOTELER		
sòl d'aprofitament privat (m²)	37.934,98	35,21
st.residencial (m²st)	59.178,60	50,6
espai lliure en PB (m²)	15.173,99	13,0
st.comercial (m²st)	17.070,74	14,6
st.hoteler (m²st)	25.416,45	21,8
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,680
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		54,92
nombre habitatges		592



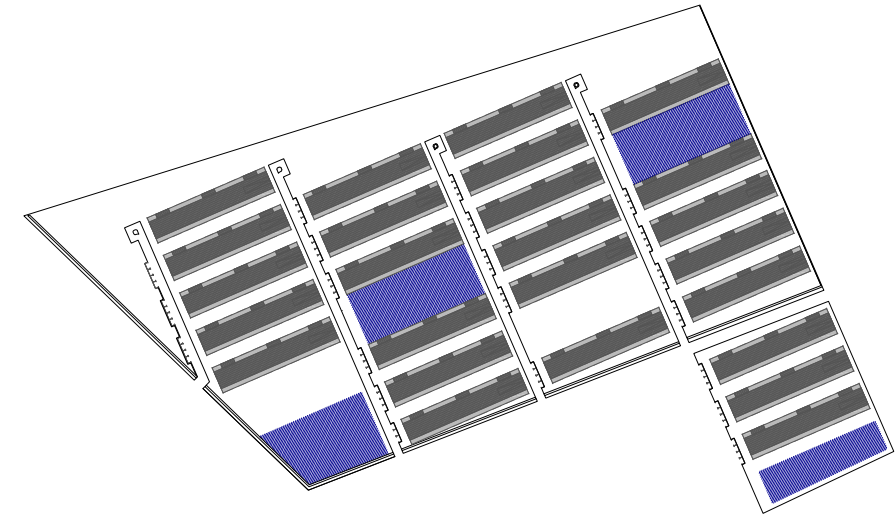
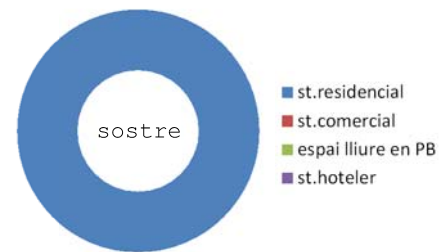
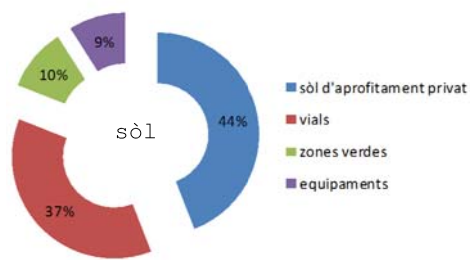
PROPOSTA PP EDIFICI ÚS HOTELER		
sòl d'aprofitament privat (m²)	37.934,98	35,21
st.residencial (m²st)	0,00	0,0
espai lliure en PB (m²)	15.173,99	13,0
st.comercial (m²st)	0,00	0,0
st.hoteler (m²st)	101.665,79	87,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,680
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		0,00
nombre habitatges		0





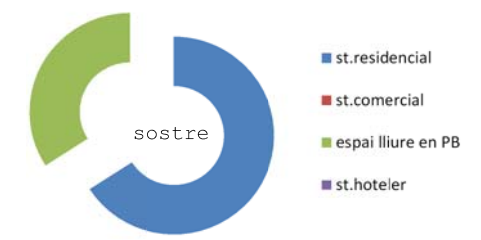
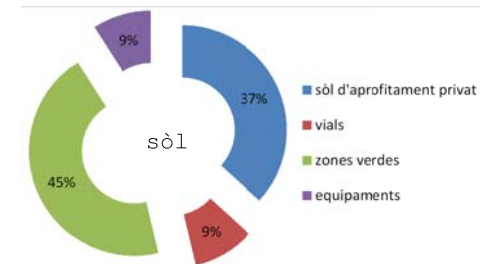
Proposta planejament municipal

PROPOSTA PLANEJAMENT MUNICIPAL		
superfície total (m²)	107.747,50	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>60.234,00</b>	<b>55,90</b>
zones verdes (m²)	10.775,00	10,0
vials (m²)	39.762,00	36,9
equipaments (m²)	9.697,00	9,0
protecció sistemes (m²)		0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>47.514,00</b>	<b>44,10</b>
st.residencial (m²st)	48.486,38	100,0
espai lliure en PB (m²)		
st.comercial (m²st)		
st.hoteler (m²st)		
edificabilitat neta (m²st/m²)		1,020
edificabilitat bruta (m²st/m²)		0,45
densitat (htge/ha)		45,01
nombre habitatges		485

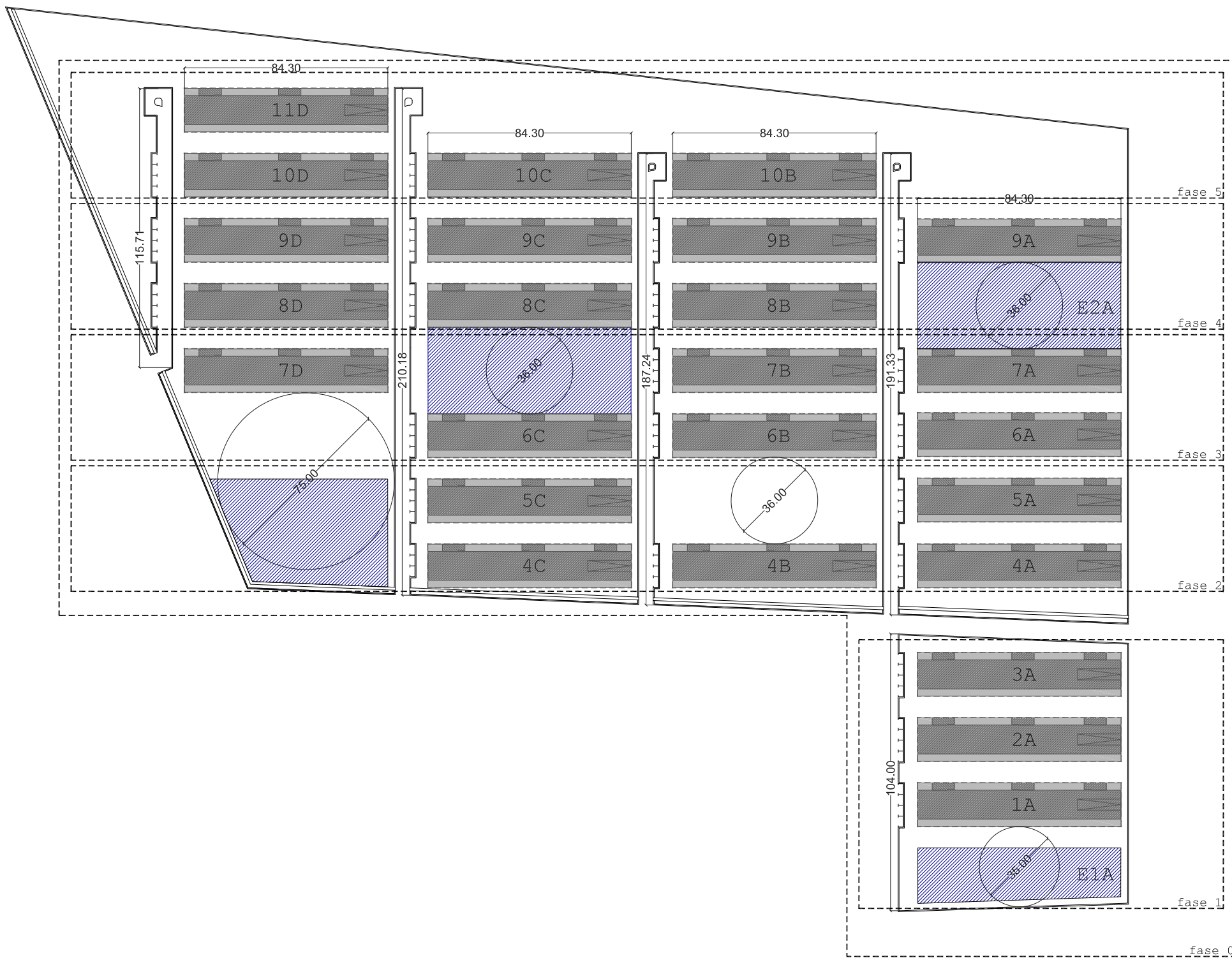


Proposta model turístic/residencial

PROPOSTA PP EDIFICI ÚS RESIDENCIAL		
superfície total (m²)	107.747,50	(%)
<b>cessions (m²)</b>	<b>69.812,52</b>	<b>64,79</b>
zones verdes (m²)	48.841,91	45,3
vials (m²)	10.301,99	9,6
equipaments (m²)	10.668,62	9,0
protecció sistemes (m²)	0,00	0,0
<b>sòl d'aprofitament privat (m²)</b>	<b>37.934,98</b>	<b>35,21</b>
st.residencial (m²st)	78.904,80	67,5
espai lliure en PB (m²)	37.934,98	32,5
st.comercial (m²st)	0,00	0,0
st.hoteler (m²st)	0,00	0,0
edificabilitat neta (m²st/m²)		2,080
edificabilitat bruta (m²st/m²)		1,08
densitat (htge/ha)		73,23
nombre habitatges		789







Esquema alçades

■ PB+4 ■ PB+3 ■ PB+2

PARCEL·LA: 11D  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+2 (10 m)

PARCEL·LA: 7D  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+4 (16 m)

PARCEL·LA: 10C  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+2 (10 m)

PARCEL·LA: 5C, 9C  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+3 (13 m)

PARCEL·LA: 9B, 10B  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+2 (10 m)

PARCEL·LA: E2A  
 ÚS PREFERENT: Equipament  
 SUP·SÒL: 3.022,8 m<sup>2</sup>

PARCEL·LA: 1A, 2A, 4A  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+4 (16 m)

PARCEL·LA: 8D, 9D, 10D  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+3 (13 m)

PARCEL·LA: E1D  
 ÚS PREFERENT: Equipament  
 SUP·SÒL: 2.822,3 m<sup>2</sup>

PARCEL·LA: E1C  
 ÚS PREFERENT: Equipament  
 SUP·SÒL: 3.022,8 m<sup>2</sup>

PARCEL·LA: 4C, 6C, 8C  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+4 (16 m)

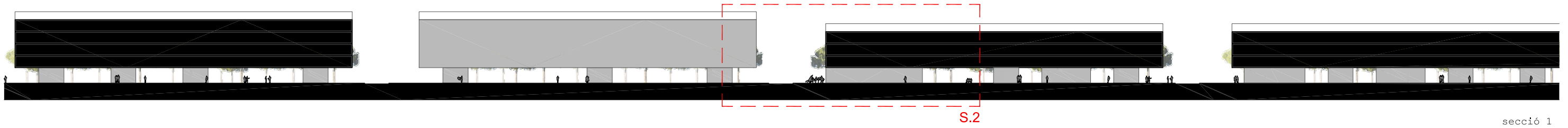
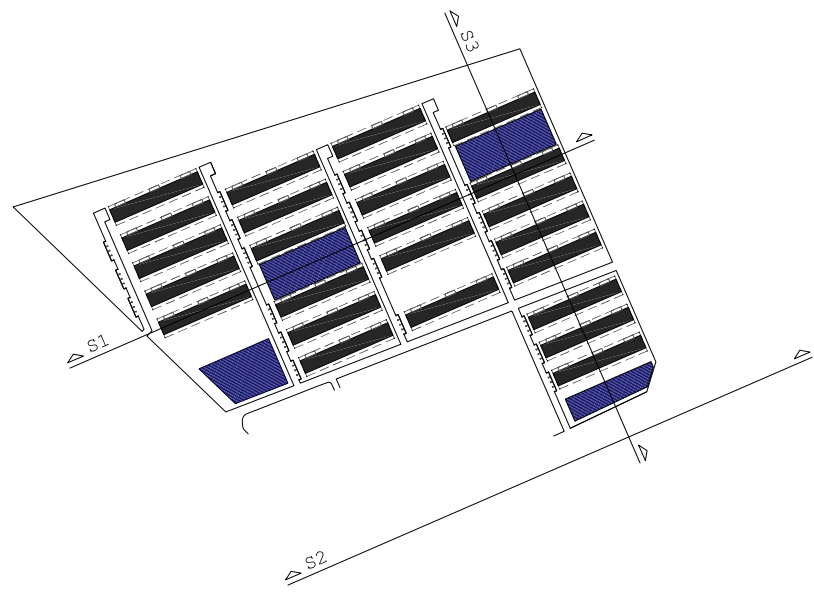
PARCEL·LA: 4B, 7B, 8B  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+3 (13 m)

PARCEL·LA: 9A  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+2 (10 m)

PARCEL·LA: E1A  
 ÚS PREFERENT: Equipament  
 SUP·SÒL: 1.820,8 m<sup>2</sup>

PARCEL·LA: 3A, 5A, 6A, 7A  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+3 (13 m)

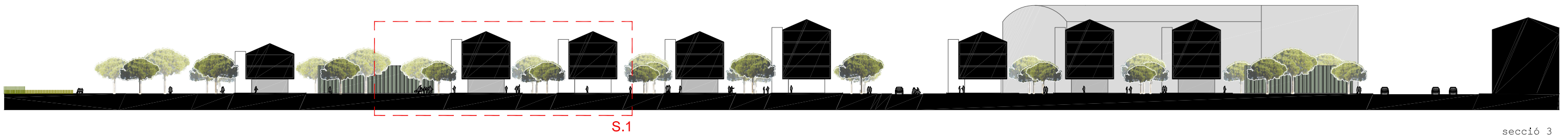
PARCEL·LA: 6B  
 SUP·SÒL: 1.517,4 m<sup>2</sup>  
 ÚS PREFERENT: Residencial  
 Hotel·er  
 Comercial  
 ALTURA MÀX: PB+4 (16 m)



secció 1



secció 2



secció 3

e:1.000

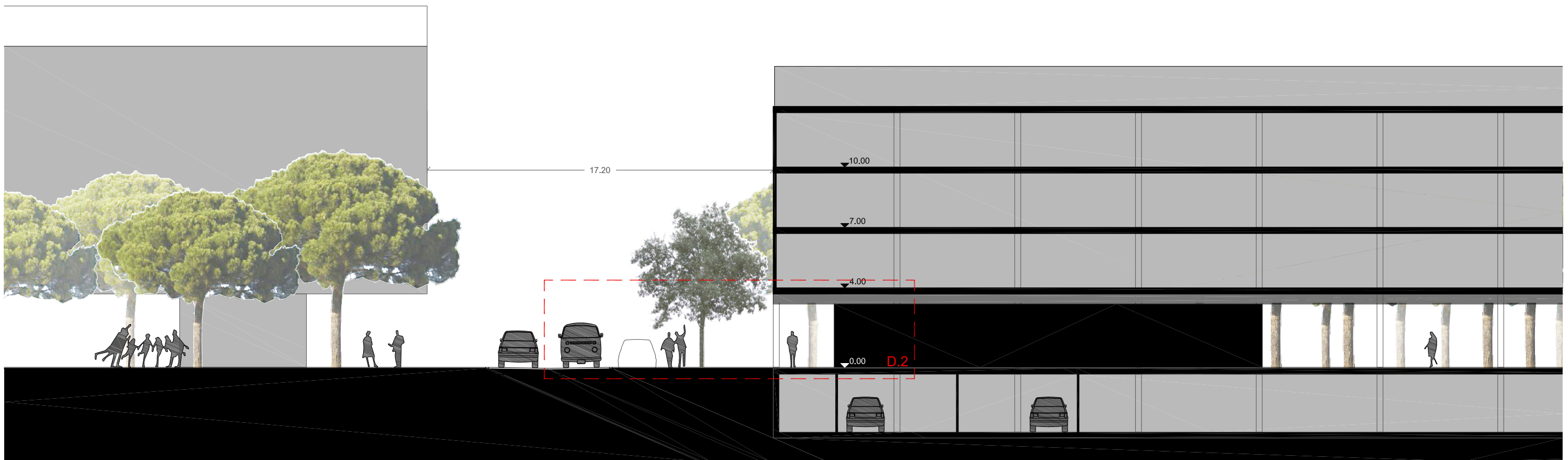






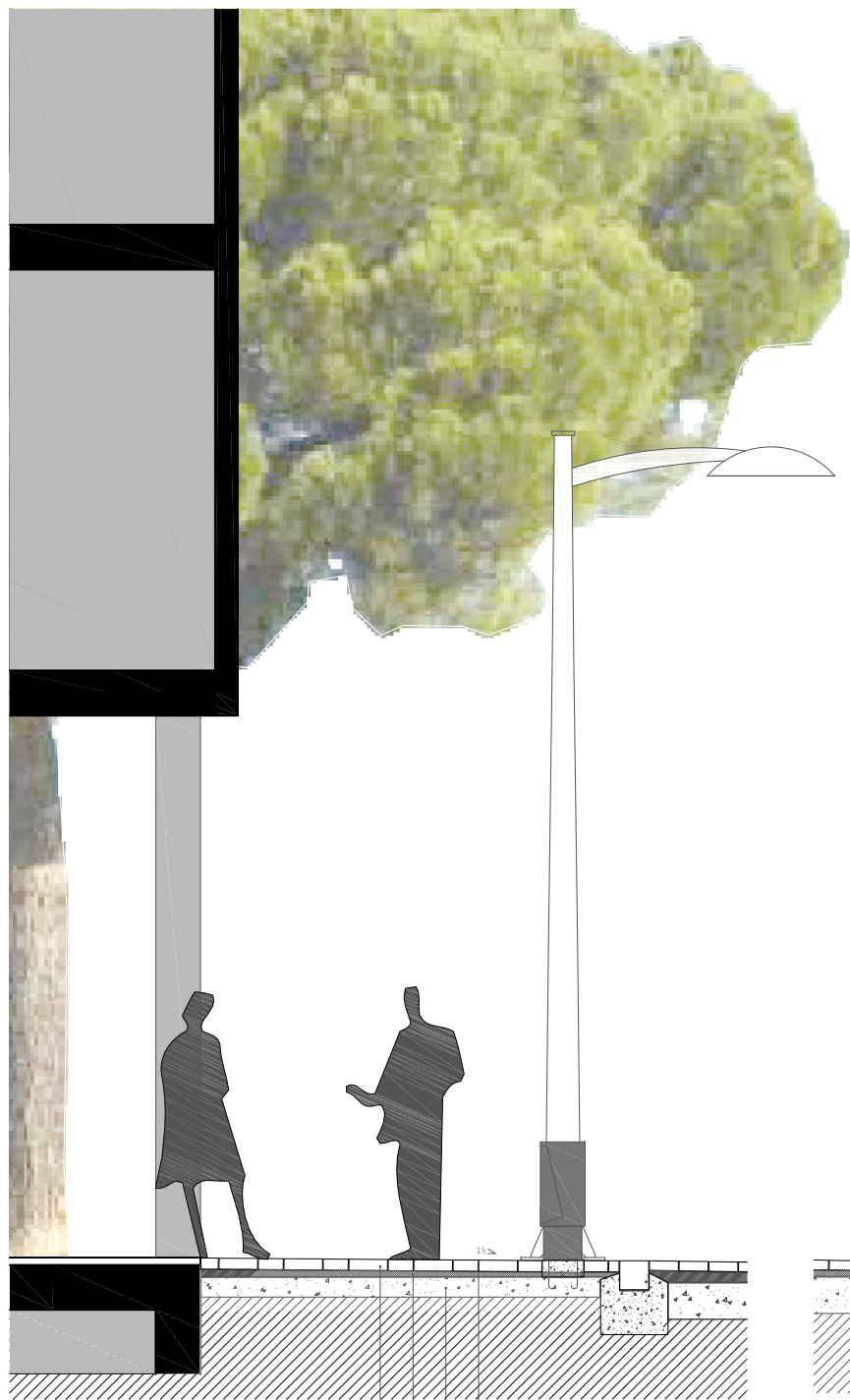
secció 1 e: 1/200





secció 2 e: 1/200





1.1

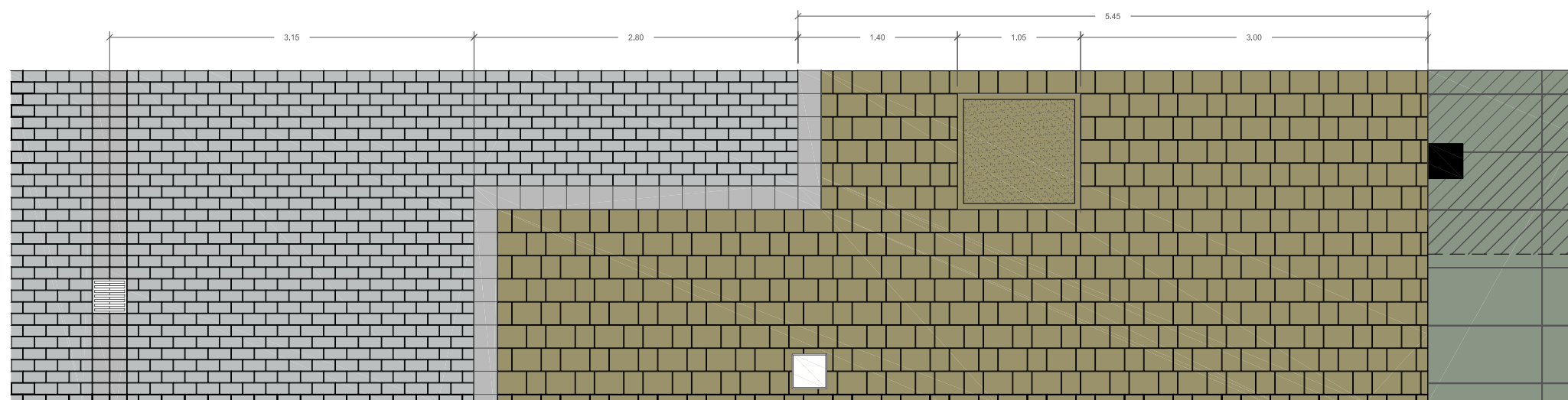
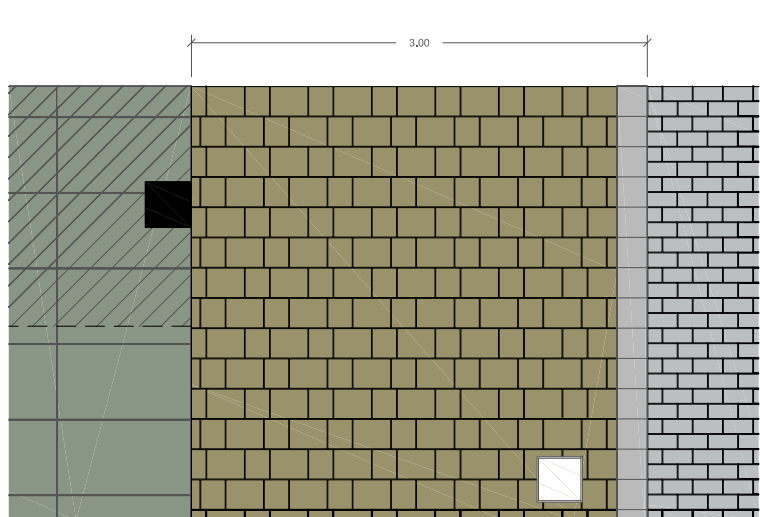
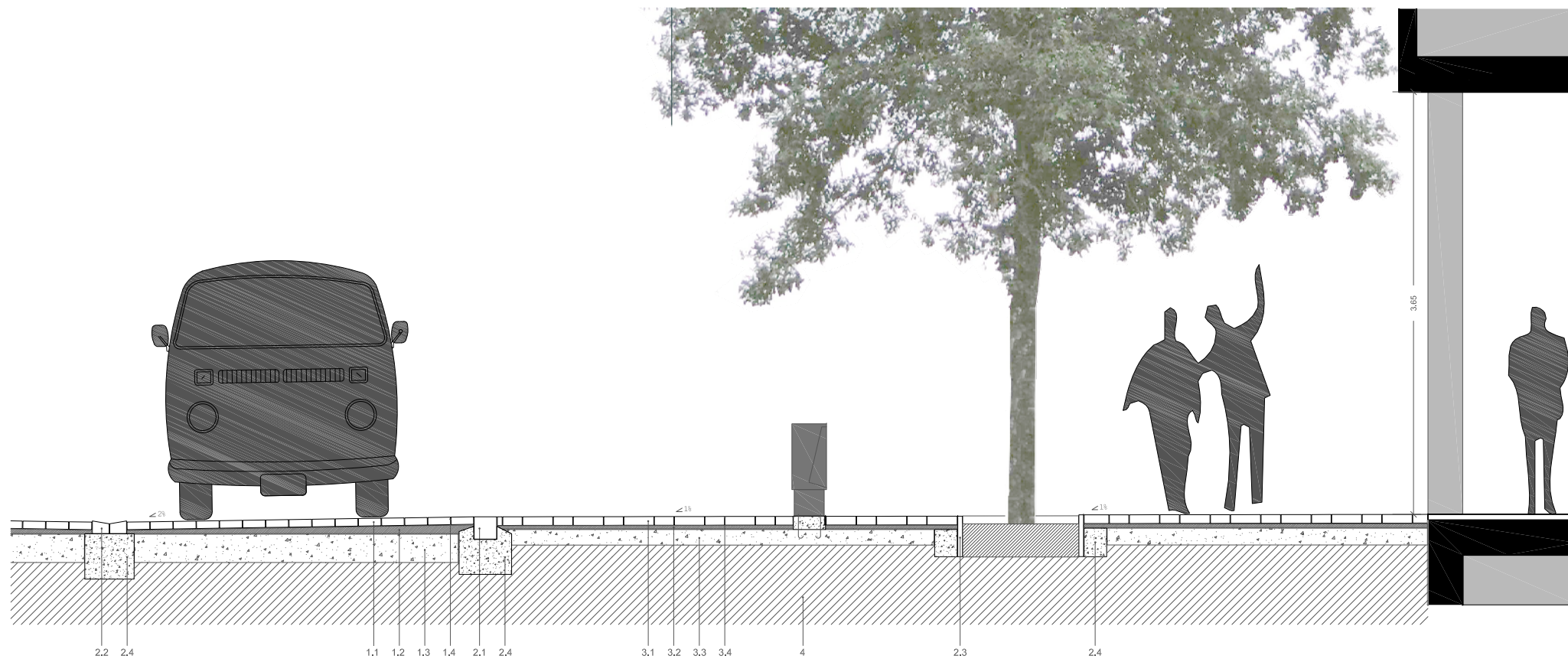


2.2

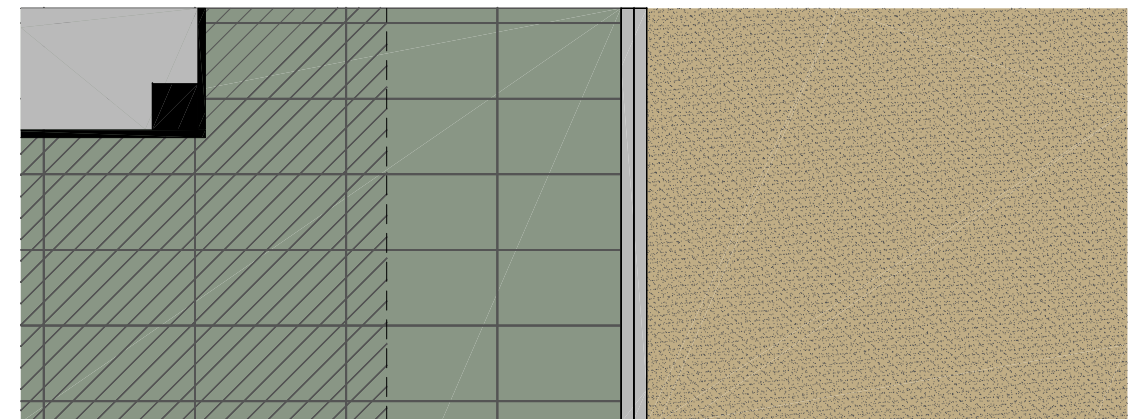
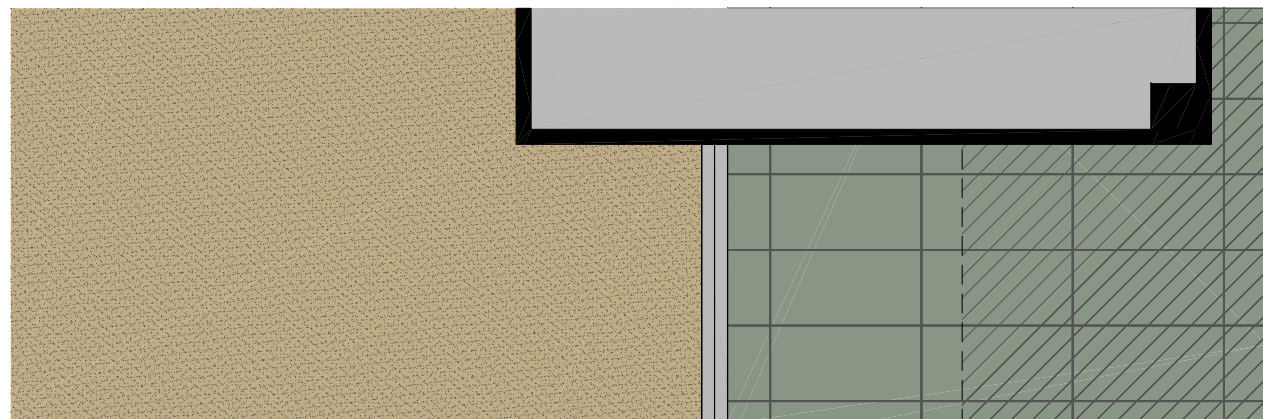
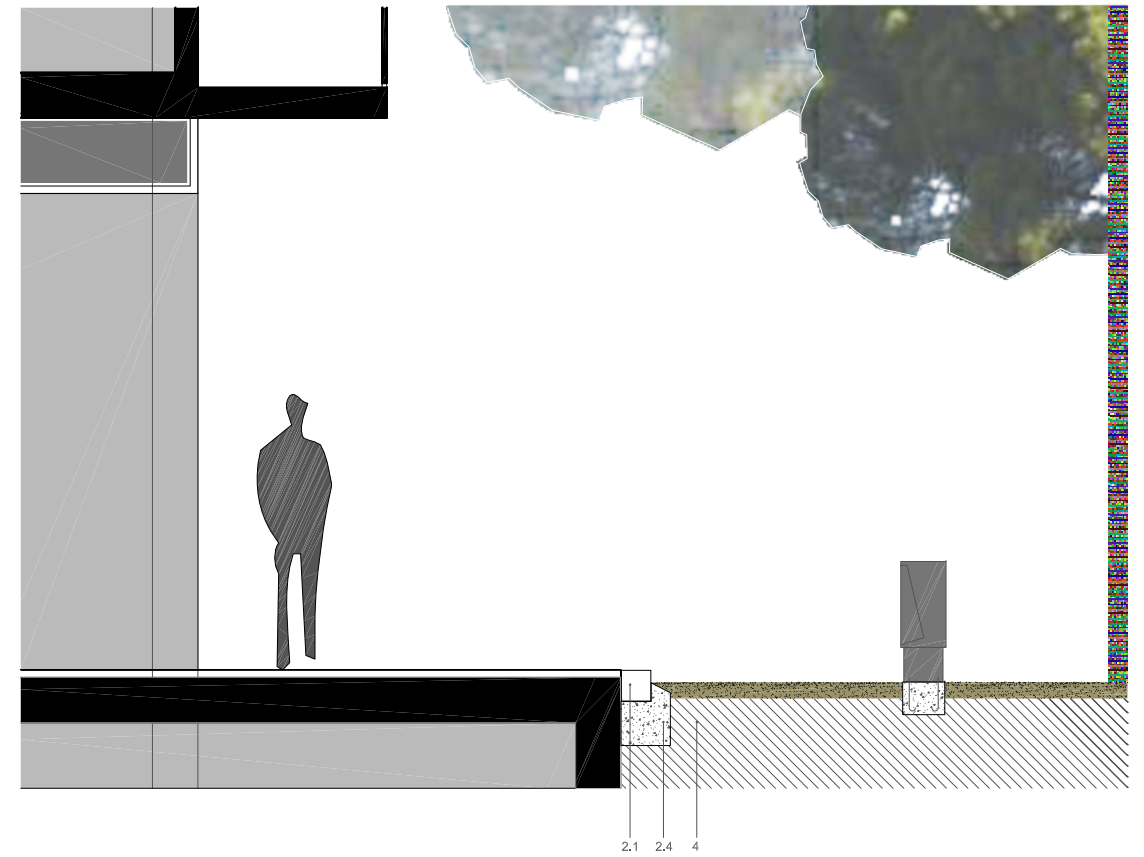
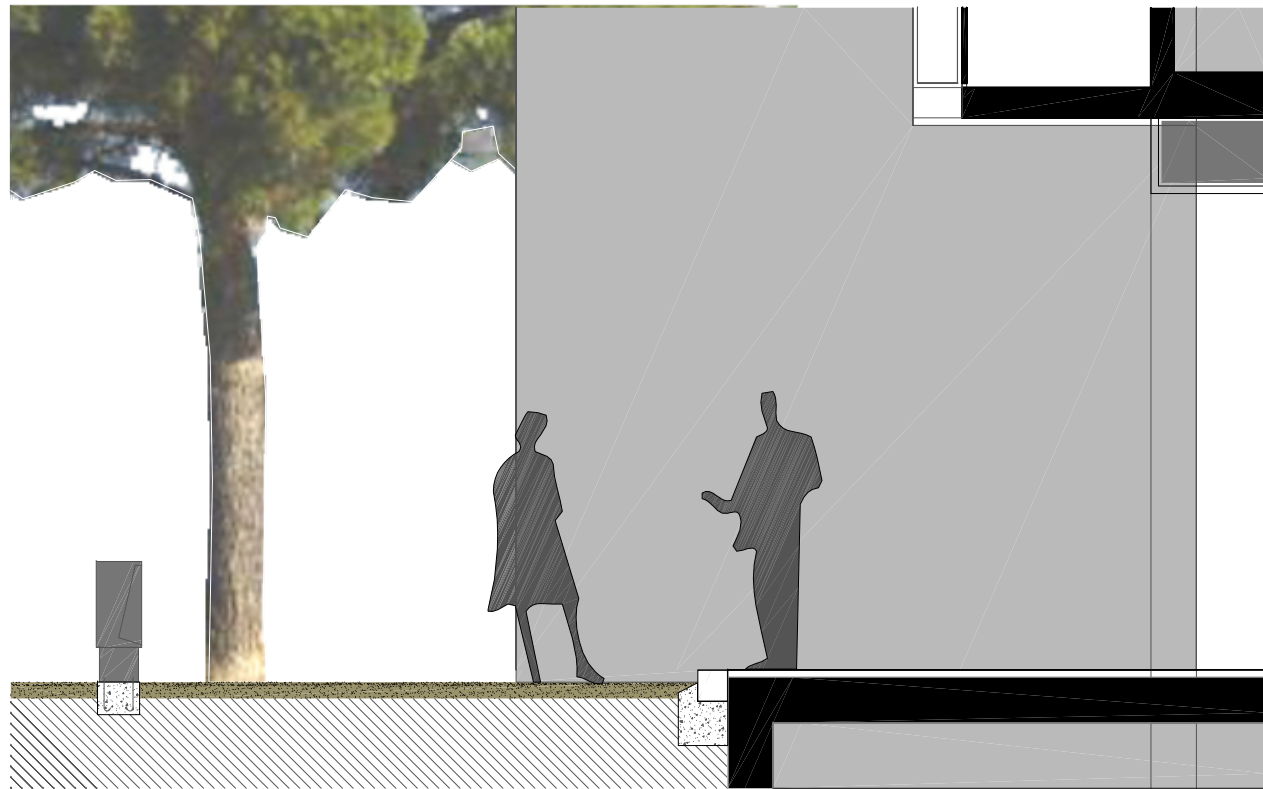


3.1

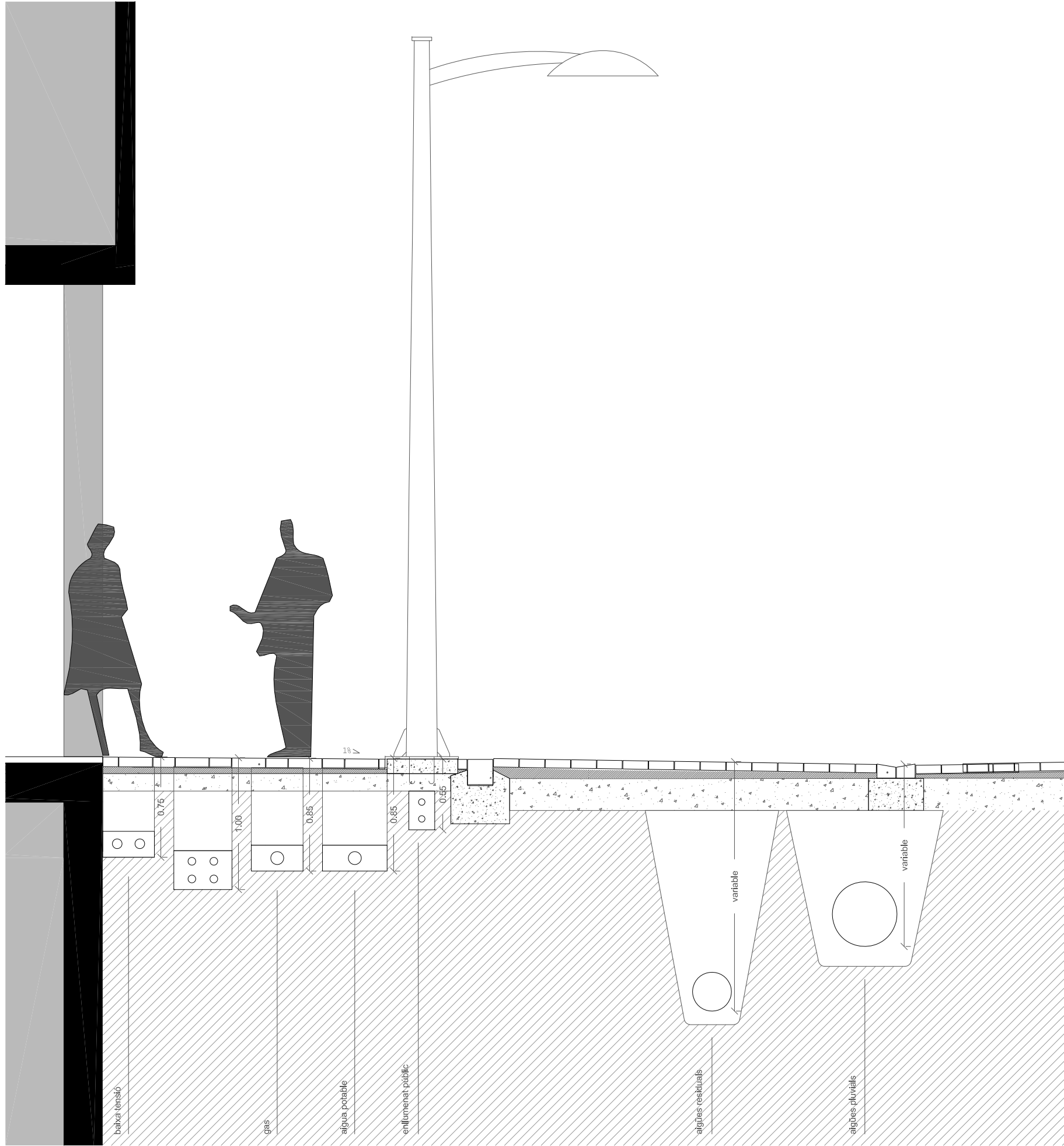
- 1.1 Acabat amb peces de llamborda tipus tessina 20x10x7cm de color gris-terrós, col·locades a trencajunts.
- 1.2 Sorra o graveta 0-5mm. 3-5cm
- 1.3 Base granular tot-u natural compactat al 90-95% Proctor. 20cm
- 1.4 Farciment de juntes. Sorra fina 0-1,25mm.
- 2.1 Vora de delimitació. Tipus multiblock Tegula 17,3x17,3x20,8cm de gris.
- 2.2 Canal Tegula bicapa sortida de motlle 17,x17,3x10/13 de color terrós.
- 2.3 Bora jardí de cantell pla 100x15x35.
- 2.4 Base formigó H-20
- 3.1 Tegula original color terrós 20,8x17,3x7cm
- 3.2 Sorra o graveta 0-5mm. 3cm
- 3.3 Base granular tot-u natural compactat al 90-95% Proctor. 15cm
- 3.4 Farciment de juntes. Sorra fina 0-1,25mm.
- 4. Esplanada de terra natural existent, millorada i compactada prèviament.



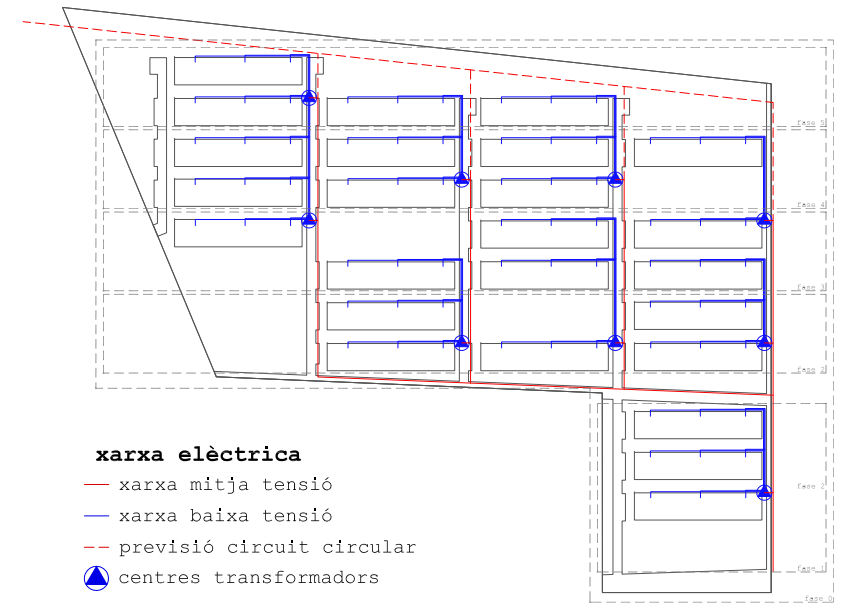
- 1.1 Acabat amb peces de llamborda tipus tessina 20x10x7cm de color gris-terros, col·locades a trencajunts.
- 1.2 Sorra o graveta 0-5mm. 3-5cm
- 1.3 Base granular tot-u natural compactat al 90-95% Proctor. 20cm
- 1.4 Farciment de juntes. Sorra fina 0-1,25mm.
- 2.1 Vora de delimitació. Tipus multiblock Tegula 17,3x17,3x20,8cm de gris.
- 2.2 Canal Tegula bicapa sortida de motlle 17,3x17,3x10/13 de color terrós.
- 2.3 Bora jardí de cantell pla 100x15x35.
- 2.4 Base formigó H-20
- 3.1 Tegula original color terrós 20,8x17,3x7cm
- 3.2 Sorra o graveta 0-5mm. 3cm
- 3.3 Base granular tot-u natural compactat al 90-95% Proctor. 15cm
- 3.4 Farciment de juntes. Sorra fina 0-1,25mm.
- 4. Esplanada de terra natural existent, millorada i compactada prèviament.



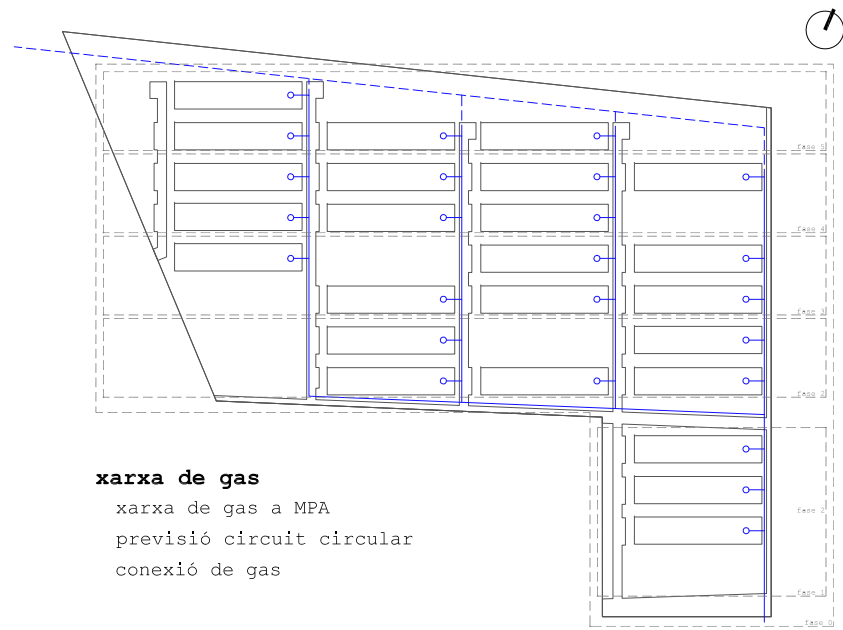




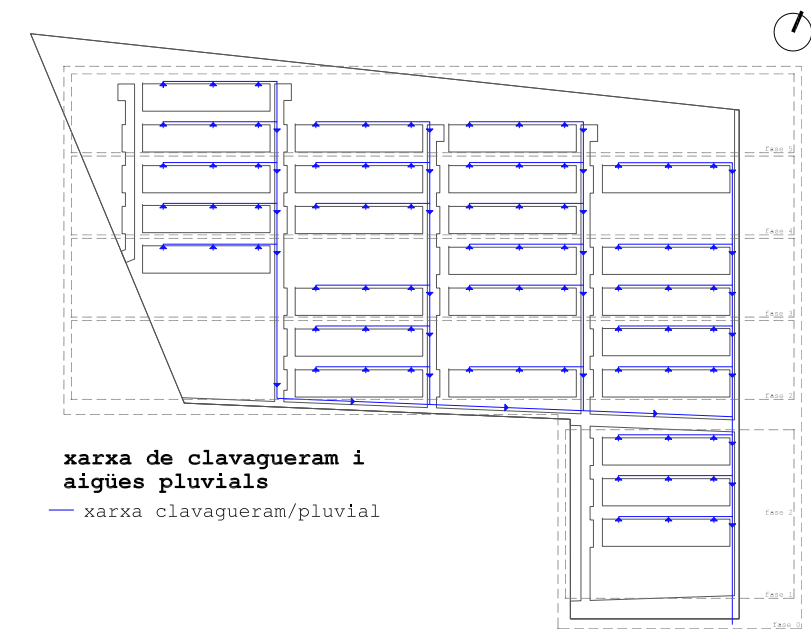
e: 5/1



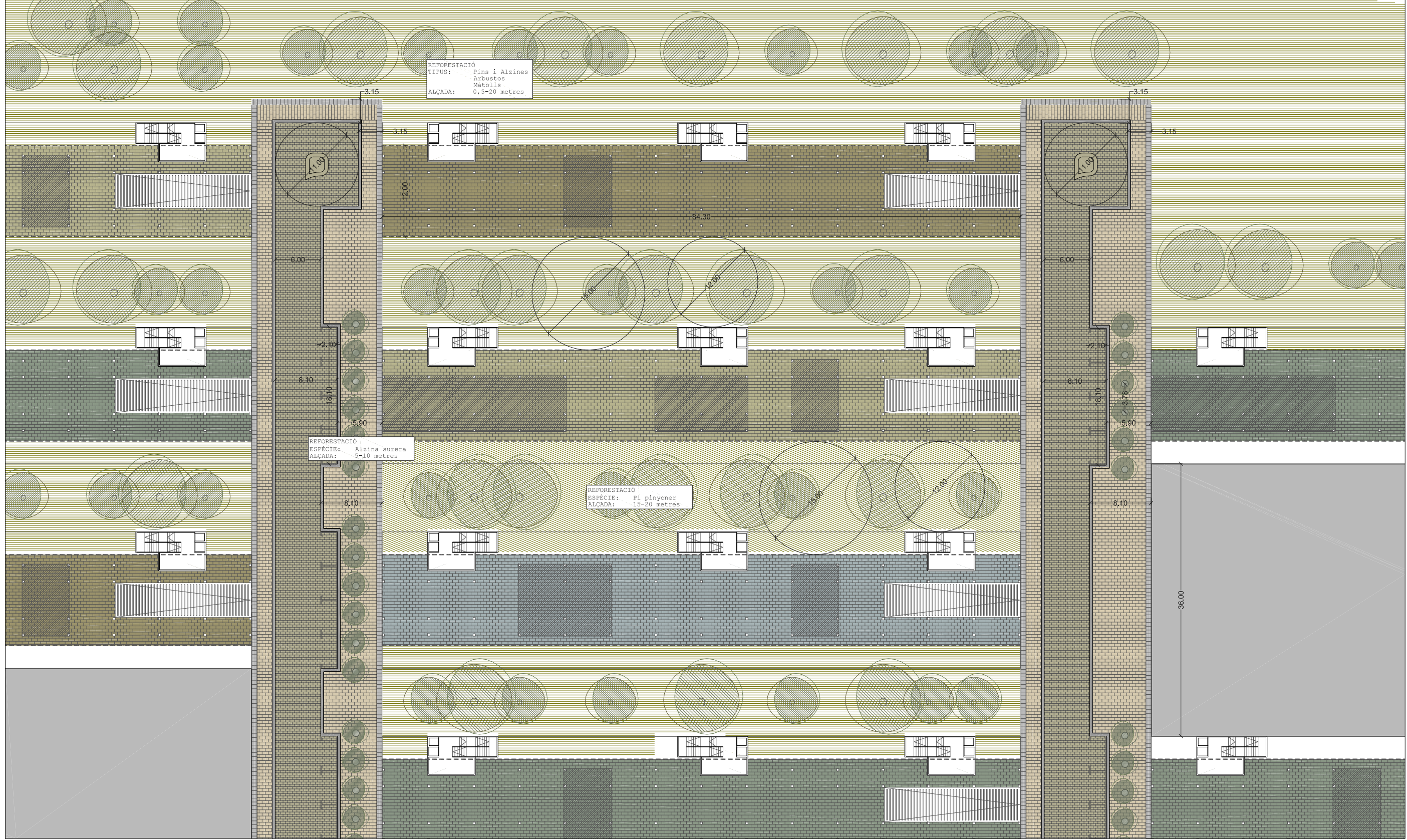
**xarxa elèctrica**  
 — xarxa mitja tensió  
 — xarxa baixa tensió  
 - - - - - previsió circuit circular  
 ▲ centres transformadors



**xarxa de gas**  
 xarxa de gas a MPA  
 previsió circuit circular  
 connexió de gas



**xarxa de clavagueram i aigües pluvials**  
 — xarxa clavagueram/pluvial



REFORESTACIÓ  
 TIPUS: Pins i Alzines  
 Arbustes  
 Matolls  
 ALÇADA: 0,5-20 metres

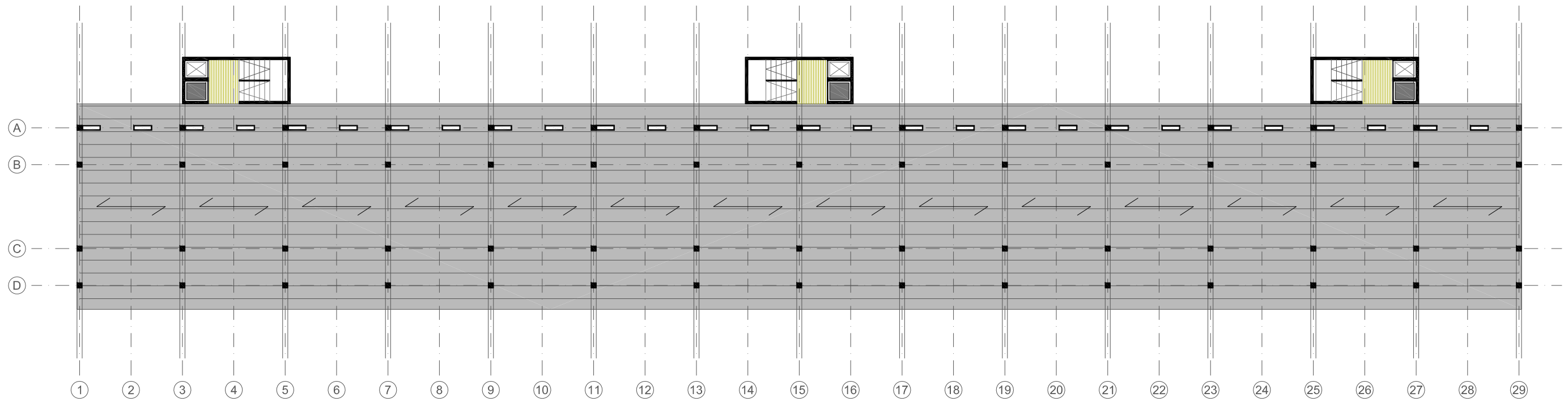
REFORESTACIÓ  
 ESPÈCIE: Alzina surera  
 ALÇADA: 5-10 metres

REFORESTACIÓ  
 ESPÈCIE: Pi pinyoner  
 ALÇADA: 15-20 metres

e: 500

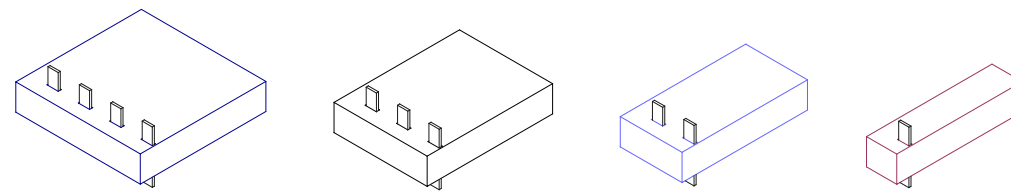
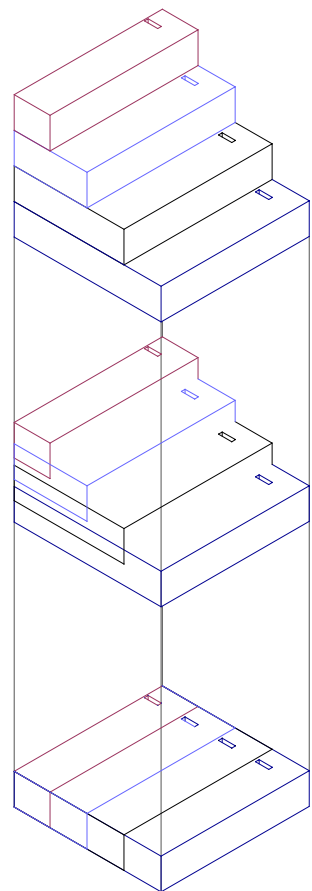




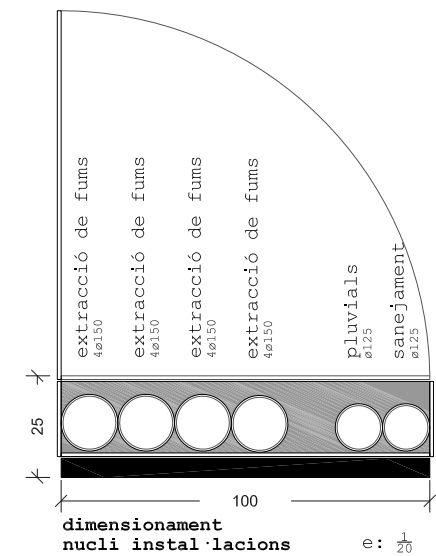
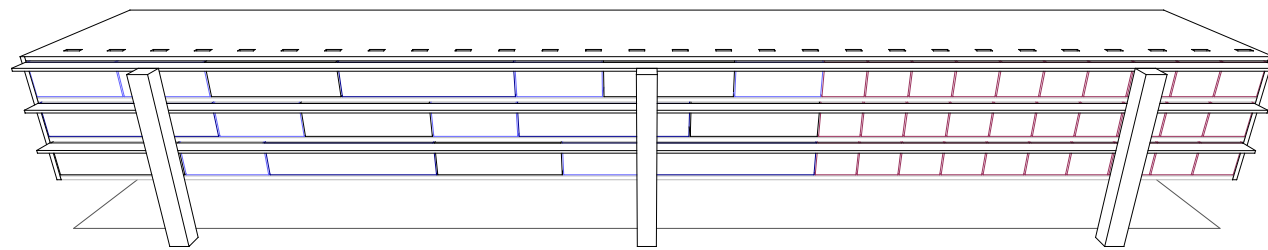


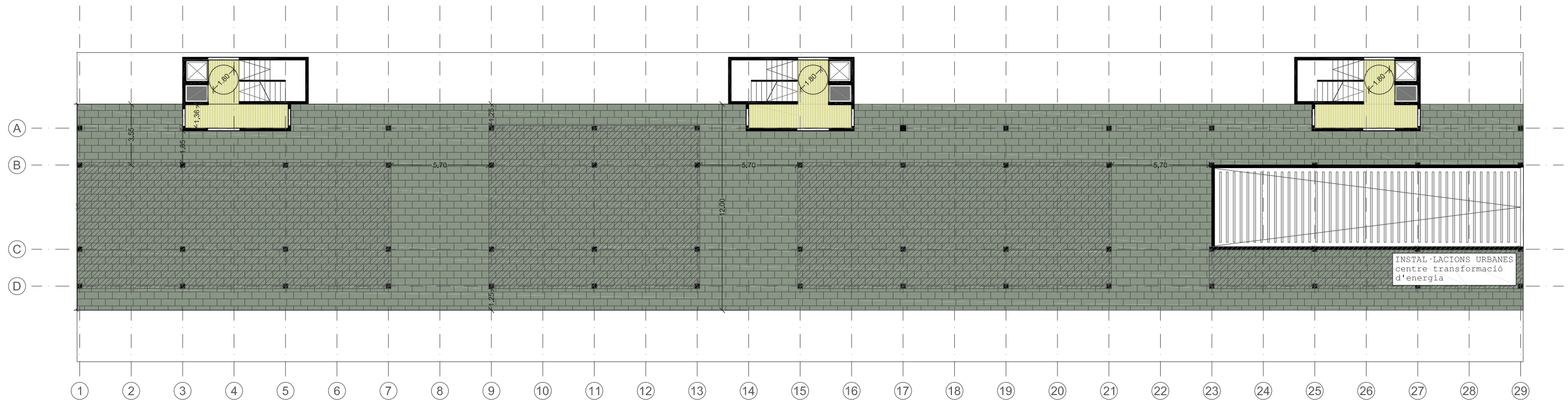
PLANTA ORDENACIÓ

e: 1/250



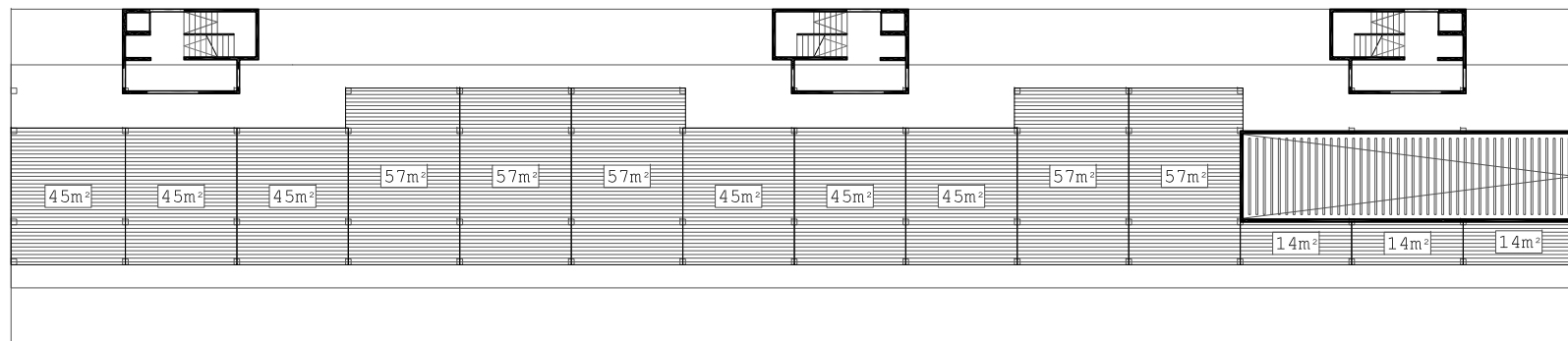
L'ordenació de l'edifici tipus, així com dels diferents mòduls que el componen, s'ha realitzat per oferir la possibilitat de canvi d'ús (residencial a turístic, i de turístic a residencial).  
 Els mòduls residencials, i l'hotelers tenen la mateixa situació de les zones humides. Partint de la divisió en eixos cada 3 metres, i de les diferents necessitats de cada mòdul, podem trobar una solució comuna en la organització del pas d'instal·lacions.  
 La proposta, recull els baixants de les instal·lacions per cada divisió, i les fa accessibles des de la passera comuna per tal de facilitar-hi el ser registre. Les demés instal·lacions de subministrament passaran des dels accessos a través de fals sostres per la passera comuna.





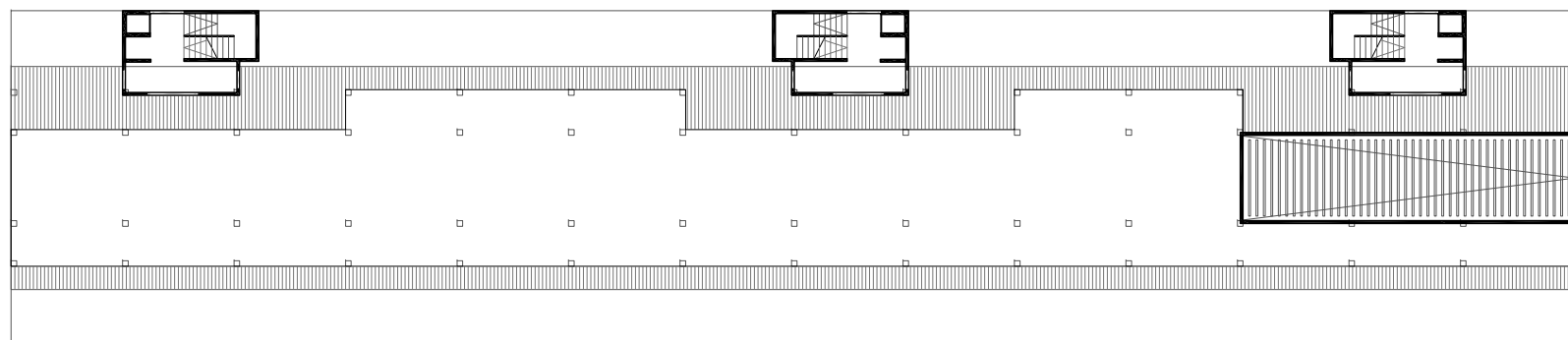
PLANTA BAIXA

e: 1/250



**Organització locals comercials**

L'organització de les edificacions comercials i hoteleres en planta baixa estarà determinada pels àmbits marcats. També s'haurà de tindre en compte que cada planta baixa hauria de deixar com a mínim 3 àmbits lliures, a mode d'espai de pas que es podria utilitzar de terrassa pels locals.



**Espai reservat vianants**

Els espais de pas resulten de l'espai lliure comprés entre la petja de l'edifici i els àmbits dels locals comercials ocupats.





PLANTA TIPUS

e: 1/250



**tipus: Hoteler**

01.Dormitori	19,81	m <sup>2</sup>
02.Entrada	2,65	m <sup>2</sup>
03.Serveis	3,35	m <sup>2</sup>
04.Balcó	3,75	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÚTIL</b>	<b>25,81</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL CONST.</b>	<b>32,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**tipus: Alberg**

01.Dormitori	40,66	m <sup>2</sup>
02.Entrada	3,91	m <sup>2</sup>
03.Servei	4,04	m <sup>2</sup>
04.Dutxes	4,31	m <sup>2</sup>
05.Balcó	3,75	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÚTIL</b>	<b>56,67</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL CONST.</b>	<b>64,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**tipus: Residencial 1hab**

01.Sala d'estar	21,37	m <sup>2</sup>
02.Cuina	6,60	m <sup>2</sup>
03.Serveis	3,35	m <sup>2</sup>
04.Entrada	2,24	m <sup>2</sup>
05.Rebedor	5,14	m <sup>2</sup>
06.Dormitori1	13,37	m <sup>2</sup>
07.Balcó	7,5	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> ÚTIL</b>	<b>52,07</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> CONST.</b>	<b>64,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**tipus: residencial 2 hab**

01.Sala d'estar	23,89	m <sup>2</sup>
02.Cuina	7,40	m <sup>2</sup>
03.Serveis	6,21	m <sup>2</sup>
04.Entrada	5,30	m <sup>2</sup>
05.Rebedor	10,01	m <sup>2</sup>
06.Dormitori1	13,56	m <sup>2</sup>
07.Dormitori2	12,5	m <sup>2</sup>
08.Balcó	11,25	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> ÚTIL</b>	<b>78,87</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> CONST.</b>	<b>96,76</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**tipus: residencial 3 hab**

01.Sala d'estar	25,72	m <sup>2</sup>
02.Cuina	7,76	m <sup>2</sup>
03.Serveis 1	6,21	m <sup>2</sup>
04.Serveis 2	3,35	m <sup>2</sup>
04.Entrada	7,94	m <sup>2</sup>
05.Rebedor	15,08	m <sup>2</sup>
06.Dormitori1	13,88	m <sup>2</sup>
07.Dormitori2	13,00	m <sup>2</sup>
08.Dormitori3	13,00	m <sup>2</sup>
09.Balcó	15,00	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> ÚTIL</b>	<b>105,94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> CONST.</b>	<b>129,01</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



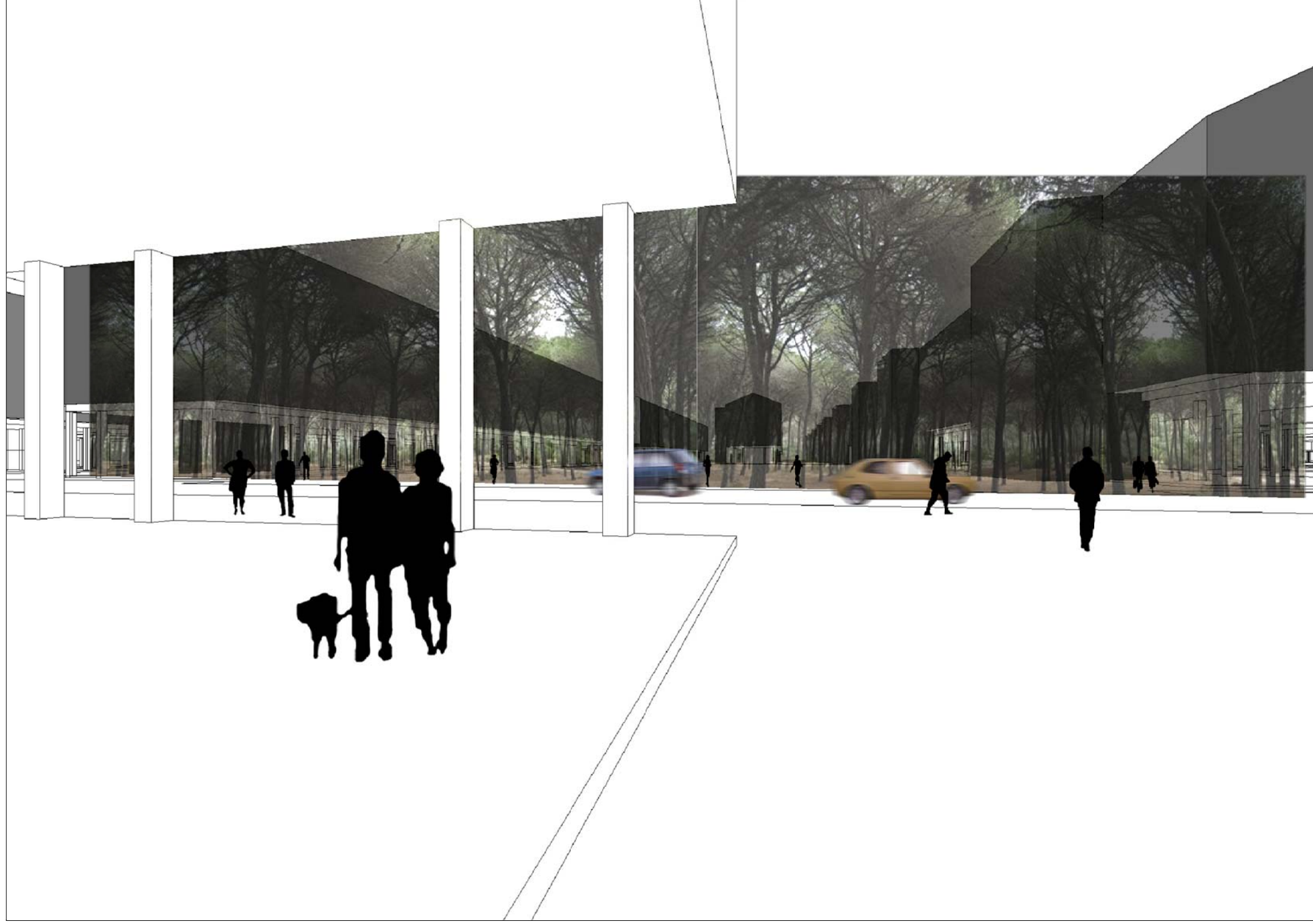
PLANTA SOTERRANI

e: 1/250



ALÇAT PRINCIPAL (SUD)















## 6.1 Conclusions finals

Aquest projecte ha començat identificant la problemàtica urbanística lligada amb el turisme i el consum de territori que afecta la Costa Brava per continuar desenvolupant un anàlisi de la problemàtica per tal d'establir els criteris que han conformat la proposta de millora del model de desenvolupament sorgit de l'anàlisi. Com s'ha dit a les conclusions del primer apartat, el projecte no ha intentat millorar l'estat actual de la Costa Brava amb un projecte de desenvolupament urbanístic, sinó que s'ha proposat un model que millori les pretensions de creixement d'aquests municipis turístics, mantenint les pretensions d'aquest model econòmic, però afegint la possibilitat de reversibilitat cap a noves configuracions del model urbà implantat.

El model urbanístic plantejat podria esdevenir un exemple de desenvolupament sostingut per aquells indrets turístics (com ha estat el cas de la Costa Brava i altres indrets costaners o de muntanya d'arreu del món) on la massificació del turisme pot transformar el territori fins a un punt que aquest perdi el seu encant. En aquest projecte s'ha donat importància en la implantació de l'actuació en el territori, la mixticitat d'usos, i la possibilitat de canvi de model, per tal d'allargar la vida útil de l'actuació i preparar-la pels futurs canvis deguts a la incertesa del sector.

Els propers passos a realitzar per complementar aquest projecte i establir-lo en un marc real, seria el plantejament de la normativa i la viabilitat econòmica que no s'ha pogut realitzar per falta de temps i volum de feina programada per aquesta presentació.

L'actual moment de crisi global, dona pas a la reconversió de la majoria de sectors, i l'urbanisme no hauria de ser menys. Evitar la reproducció novament de models de baixes densitats, i evitar ensopegar amb les mateixes pedres en urbanismes descontextualitzats i destinats a segones residències. Reformar la normativa per tal de desfer models obsolets i possibilitar la integració de noves propostes que afavoreixin a nous models urbans més sostenibles i enriquidors.

### Llibres

- MOZAS, Javier. *Density: nueva vivienda col·lectiva*. Vitoria-Gasteiz: a+t ediciones, 2006.
- BAHAMÓN, Alejandro. *Alta densidad: vivienda contemporània*. Espanya: Parramon, 2008.
- FRENCH, Hilary. *Vivienda col·lectiva paradigmàtica del siglo XX*. Barcelona: Gustavo Gili, 2009.
- HERCESA, Fundació. *Concurso jóvenes arquitectes Javier Morales: vivienda col·lectiva*. Espanya: Hercesa, 2008.
- ROGERS, Richard George. *Ciutats per a un planeta petit*. Barcelona: Diputació de Barcelona, 1997.
- Catalunya. Pla Territorial General, Llei 1/1995, de 16 de març.
- Catalunya. Pla Territorial de les Comarques de Gironines, DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- RUANO, Miguel. *Ecourbanismo: entornos humanos sostenibles, 60 proyectos*. Barcelona: Gustavo Gili, 1999.
- COAC Girona. *Debat Costa Brava. Congrés: un futur sostenible*. Girona: COAC Demarcació Girona, 2005.
- MINISTERI D'ECONOMIA. *Manual de diseño. La Ciudad Sostenible*. Madrid: IDAE, 2002.
- COAC. *Papers Sert. Planejament i sostenibilitat. Els instruments d'ordenació territorial i els plans d'acció ambiental*. Barcelona: COAC, 2000.
- PIZZA, Antonio; ROVIRA, Josep Maria. *GATPAC. Una nueva arquitectura para una nueva Ciudad*. Barcelona: COAC, 2006.
- LERNER, Jaime. *Acupuntura Urbana*. Rio de Janeiro: Editorial Record, 2003.
- CASARIEGO, Joaquín; GUERRA, Elsa. *Reinventar el Destino*. ASHOTEL, 2005.
- MAZÓN, Tomás; HUETE, Raquel; MANTECÓN, Alejandro. *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. ICARIA, 2009.
- GARCIA-AVENTOSA, Gerardo; RIBEIRO, LLOBERT, Xavier; RUIZ Isabel. *Coderch: Torre Valentina: Un proyecto del paisaje, 1959*. RUEDA, 2005.

### Recursos web

- Institut d'Estadística de Catalunya [<http://www.idescat.cat/>]
- Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible CADS territori i habitatge. [<http://www15.gencat.cat/cads/>]
- Costa Brava. Pirineu de Girona [[http://es.costabrava.org/centenari/cat/avis\\_legal.php](http://es.costabrava.org/centenari/cat/avis_legal.php)]
- Mapa Urbanístic de Catalunya [<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?>]